

Splošni pogoji poslovanja družbe Veritas Estate

1. člen: Uvodne določbe

Ti splošni pogoji poslovanja (v nadaljevanju: splošni pogoji) so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: pogodba o posredovanju), ki jo družba [Ime vašega podjetja], s sedežem na naslovu [Naslov vašega podjetja], matična številka: [Matična številka], davčna številka: [Davčna številka] (v nadaljevanju: **Veritas Estate** ali nepremičninska družba), sklene s stranko (fizično ali pravno osebo), ki je naročnik storitve posredovanja (v nadaljevanju: **naročnik**).

Določila splošnih pogojev se uporabljajo za vsa razmerja med Veritas Estate in naročnikom, razen če se pogodbeni stranki v pogodbi o posredovanju izrecno dogovorita drugače.

2. člen: Opredelitev pojmov

1. **Nepremičninski posrednik** je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi in ima pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja.
2. **Naročnik** je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju in zanjo naroči opravljanje storitev posredovanja.
3. **Tretja oseba** je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročnikom z namenom pogajanj za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.
4. **Plačilo za posredovanje (provizija)** je plačilo, ki ga je naročnik dolžan plačati nepremičninski družbi za opravljene storitve posredovanja.

3. člen: Storitve posredovanja

Veritas Estate za naročnika opravlja naslednje storitve posredovanja:

1. **Posredovanje pri prodaji in nakupu nepremičnin:** vodenje postopka od preverjanja stanja nepremičnine, svetovanja, oglaševanja, organizacije ogledov do sodelovanja pri pogajanjih in pripravi pravnega posla.
2. **Posredovanje pri oddaji in najemu nepremičnin:** iskanje primernega najemnika ali najemodajalca, preverjanje, organizacija ogledov in sodelovanje pri pripravi najemne pogodbe.
3. **Svetovanje:** tržno svetovanje, pomoč pri določanju cene, preverjanje pravnega in dejanskega stanja nepremičnine.
4. **Pomoč pri urejanju dokumentacije:** pomoč pri pridobivanju potrebnih dovoljenj in dokumentov za sklenitev pravnega posla (energetska izkaznica, potrdilo o namenski rabi, itd.).

Vsi posli posredovanja se opravljajo v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr).

4. člen: Sklenitev pogodbe o posredovanju

Razmerje med Veritas Estate in naročnikom se vzpostavi s sklenitvijo pisne pogodbe o posredovanju.

Pogodba o posredovanju mora vsebovati podatke o nepremičninski družbi in nepremičninskem posredniku, podatke o naročniku, vrsto in vsebino storitev, podatke o nepremičnini, višino plačila za posredovanje ter predvideno trajanje pogodbe.

5. člen: Obveznosti nepremičninske družbe

Veritas Estate se zavezuje, da bo pri opravljanju storitev ravnala s skrbnostjo dobrega strokovnjaka in si prizadevala za zaščito interesov naročnika. Ključne obveznosti so:

1. Preveriti pravno stanje nepremičnine z vpogledom v zemljiško knjigo in druge relevantne javne evidence.
2. Preveriti dejansko stanje nepremičnine.
3. Naročnika seznanimi z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine ter ga opozoriti na morebitne napake in tveganja.
4. Izvajati ustrezne oglaševalske aktivnosti za promocijo nepremičnine.
5. Organizirati in voditi ogleda nepremičnine.
6. Sodelovati pri pogajanjih za sklenitev pogodbe.
7. Hraniti osebne podatke naročnika in poslovne skrivnosti v skladu z veljavno zakonodajo (GDPR).
8. Naročnika obveščati o vseh okoliščinah, pomembnih za realizacijo posla.
9. Naročnika in tretjo osebo seznanimi z morebitnim nasprotjem interesov, če bi do njega prišlo.

6. člen: Obveznosti naročnika

Naročnik se zavezuje, da bo:

1. Nepremičninski družbi predložil vso razpoložljivo dokumentacijo in posredoval resnične podatke o nepremičnini ter jo seznanimi z vsemi pravnimi in stvarnimi napakami. **Naročnik jamči za točnost in popolnost posredovanih podatkov.**
2. Nepremičninskemu posredniku omogočil ogled nepremičnine pod dogovorjenimi pogoji.
3. Nepremičninsko družbo nemudoma obvestil o vseh spremembah, povezanih z nepremičnino (npr. sprememba cene, prodaja v lastni režiji).
4. Tretjim osebam ne bo posredoval zaupnih informacij, ki jih je prejel od nepremičninske družbe.
5. Če je tako dogovorjeno v pogodbi o posredovanju (ekskluzivna pogodba), v času veljavnosti pogodbe ne bo iskal drugih posrednikov ali samostojno prodajal nepremičnine.
6. Plačal dogovorjeno plačilo za posredovanje v primeru uspešno sklenjenega posla.
7. Po predhodnem dogovoru povrnil nepremičninski družbi stroške za dodatne storitve, ki niso vključene v standardno posredovanje (npr. stroški izvedenskih mnenj, geodetskih storitev, ipd.).

7. člen: Plačilo za posredovanje (provizija)

Nepremičninska družba je upravičena do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba (prodajna, najemna ali druga), pri sklenitvi katere je posredovala.

Višina plačila za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine znaša **do 4 % od pogodbene vrednosti nepremičnine, povečano za na dodano vrednost (DDV)**, razen če se stranki v pogodbi dogovorita drugače.

Če sta naročnik in tretja oseba dogovorjena, da si plačilo za posredovanje razdelita, vsak plača polovico dogovorjenega zneska.

Pri posredovanju za najemno pogodbo višina plačila ne sme presegati zneska dveh mesečnih najemnin, povečanega za DDV.

Nepremičninska družba je upravičena do plačila tudi, če naročnik ali njegov ožji družinski član sklene pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je v stik spravila nepremičninska družba, in sicer tudi po prenehanju veljavnosti pogodbe o posredovanju, če je do sklenitve prišlo v roku 6 mesecev po prenehanju pogodbe.

V primeru, da naročnik enostransko odstopi od že sklenjene prodajne/najemne pogodbe iz razlogov, ki niso na strani tretje osebe ali nepremičninske družbe, je Veritas Estate upravičena do plačila dejanskih stroškov, nastalih med posredovanjem, vendar ne več kot 25 % dogovorjene provizije.

8. člen: Davek na promet nepremičnin (DPN) in drugi stroški

1. Plačilo davka na promet nepremičnin (DPN) je obveznost, ki jo ureja zakon. Nepremičninska družba bo stranke seznaniła z zakonskimi določili glede plačila tega davka.
2. Ne glede na zakonsko določbo o davčnem zavezancu se stranki prodajne pogodbe (prodajalec in kupec) lahko v prodajni pogodbi izrecno dogovorita, da strošek davka na promet nepremičnin v celoti prevzame kupec.
3. Drugi stroški v zvezi s sklenitvijo pravnega posla, kot so stroški notarskih storitev in sodne takse za vpis v zemljiško knjigo, niso vključeni v plačilo za posredovanje in bremenijo kupca, razen če se stranki v prodajni pogodbi dogovorita drugače.

9. člen: Ekskluzivna pogodba o posredovanju

Če se stranki dogovorita za ekskluzivno posredovanje, se naročnik zaveže, da v dogovorjenem obdobju za posredovanje pri prodaji iste nepremičnine ne bo angažiral nobene druge nepremičninske družbe ali sam prodajal nepremičnine. V primeru kršitve te določbe je Veritas Estate upravičena do pogodbene kazni oziroma plačila za posredovanje, kot je določeno v pogodbi.

10. člen: Odgovornost in zavarovanje

Veritas Estate ima zavarovano svojo poklicno odgovornost v skladu z ZNPosr. Nepremičninska družba ne odgovarja za škodo, ki bi nastala zaradi neresničnih ali nepopolnih informacij, ki jih je posredoval naročnik. **Odgovornost družbe je izključena tudi za stvarne napake nepremičnine, za katere naročnik ni vedel ali jih ni sporočil, in jih posrednik pri običajnem pregledu ni mogel odkriti.** Odgovornost družbe je omejena na višino zavarovalne vsote za posamezen zavarovalni primer.

11. člen: Varstvo osebnih podatkov

Veritas Estate se zavezuje, da bo vse osebne podatke, pridobljene v okviru poslovanja, varovala v skladu z veljavno zakonodajo o varstvu osebnih podatkov (GDPR). Podatki se zbirajo in obdelujejo izključno za namen izvajanja storitev posredovanja in se ne posredujejo nepooblaščenim tretjim osebam. **Naročnik s podpisom pogodbe o posredovanju soglaša z obdelavo svojih podatkov za namen izvedbe posla.**

12. člen: Prenehanje veljavnosti pogodbe

Pogodba o posredovanju se lahko sklene za določen ali nedoločen čas. Vsaka stranka lahko pogodbo odpove s pisno odpovedjo. Odpovedni rok je določen v pogodbi o posredovanju, sicer pa velja zakonsko določen rok.

13. člen: Avtorske pravice

Vse marketinško gradivo (fotografije, video posnetki, besedila oglasov, florisi), ki ga v okviru opravljanja storitev posredovanja izdela Veritas Estate, je avtorsko delo in izključna last nepremičninske družbe. Naročnik ali tretje osebe gradiva ne smejo uporabljati, kopirati ali distribuirati brez izrecnega pisnega soglasja družbe Veritas Estate.

14. člen: Reševanje pritožb

Naročnik lahko morebitno pritožbo glede opravljenih storitev naslovi v pisni obliki na elektronski naslov ali sedež družbe Veritas Estate. Družba se zavezuje, da bo pritožbo obravnavala zaupno in nanjo odgovorila v roku 15 delovnih dni od prejema.

15. člen: Končne določbe

Morebitne spore, ki bi izvirali iz pogodbe o posredovanju ali teh splošnih pogojev, bosta stranki reševali sporazumno. **V primeru, da to ni mogoče, se stranki lahko dogovorita za postopek mediacije.** V primeru, da sporazumna rešitev ni mogoča, je za reševanje spora pristojno stvarno pristojno sodišče v [Kraj sodišča, npr. Ljubljani].

Za vsa vprašanja, ki niso urejena s temi splošnimi pogoji, se neposredno uporabljajo določila Obligacijskega zakonika in Zakona o nepremičninskem posredovanju.

Splošni pogoji so objavljeni na spletni strani družbe Veritas Estate in so na voljo na njenem sedežu. S podpisom pogodbe o posredovanju naročnik potrjuje, da je s temi splošnimi pogoji seznanjen in se z njimi v celoti strinja.

Veritas Estate

Jaka Škrbinc,

Direktor