

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

RHEA DOM, nepremičninsko posredovanje, d. o. o.

Župelevec 31, 8258 Kapele, poslovna enota Bizeljska cesta 28, 8250 Brežice

Zastopa direktorica Laura Rožman, telefon 041 790 077, info@rhea-nepremicnine.si

1. UVODNE DOLOČBE

1.1 Splošni pogoji nepremičninske družbe so sestavljeni v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju (ZNPotr) in urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.

1.2 Splošni pogoji poslovanja določajo poslovanje posredovanja v prometu z nepremičninami ter pravice in obveznosti nepremičninske družbe in naročitelja.

1.3 Naročitelja zavezujejo splošni pogoji, ki so veljavni v trenutku sklenitve pogodbe o posredovanju. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so 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.

1.4 Nepremičninska družba ima v skladu z ZNPotr sklenjeno zavarovanje odgovornosti za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju. Zavarovanje je sklenjeno pri Zavarovalnici Sava d.d., polica št. 511-0986923, zavarovalna vsota znaša 150.000,00 EUR za posamezen zavarovalni primer in 350.000,00 EUR za vse zavarovalne primere v enem zavarovalnem letu, območje kritja pa sta Slovenija in Hrvaška. Kopija vsakokrat veljavne police je priloga pogodbe o posredovanju.

2. POMEN IZRAZOV

Posamezni pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, imajo naslednji pomen:

- nepremičninska družba je družba RHEA DOM, nepremičninsko posredovanje, d. o. o., Župelevec 31, 8258 Kapele, ki jo zastopa direktorica Laura Rožman, s poslovno enoto na Bizeljski cesti 28, 8250 Brežice;
- naročitelj oziroma naročiteljica (v nadaljnjem besedilu: 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;
- pogodba o posredovanju je pisna pogodba, ki jo skleneta nepremičninska družba in naročitelj ter s katero se nepremičninska družba zaveže, 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 zaveže, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena;
- 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;
- potrošnik je naročitelj, ki je fizična oseba in sklepa pogodbo o posredovanju za namene zunaj svoje pridobitne ali poklicne dejavnosti;
- z naročiteljem povezane osebe so (i) 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 dolžen preživljati, (ii) pravne osebe, v katerih ima naročitelj in/ali imajo naročiteljevi ožji družinski člani bodisi posamič bodisi skupno neposredno ali posredno udeležbo, ki mu oziroma jim omogoča izvrševanje več kot 25 % glasovalnih

pravic v tej pravni osebi ali neposredno izvolitev vodstvenih in/ali nadzornih organov takšne pravne osebe, (iii) pravne osebe, v katerih naročitelj in/ali njegovi ožji družinski člani opravljajo funkcijo organa vodenja ali nadzora, ter (iv) pravne osebe, ki v smislu zakona, ki ureja gospodarske družbe, štejejo za povezane družbe naročitelja in/ali pravnih oseb, navedenih v predhodnih dveh točkah te alineje.

3. OPIS STORITEV POSREDOVANJA

3.1 Opis storitev pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine

Nepremičninska družba opravi za naročitelja v okviru posredovanja pri prodaji in/ali nakupu nepremičnine, v kolikor ni s pogodbo o posredovanju določeno drugače, naslednje posle:

- prvi ogled nepremičnine z naročiteljem po sklenitvi pogodbe o posredovanju, pregled dejanskega stanja nepremičnine in svetovanje pri oceni tržne vrednosti ter pri določitvi primerne ponudbene cene glede na razmere na trgu;
- ugotavljanje in preverjanje pravnega ter dejanskega stanja nepremičnine na podlagi listinske dokumentacije naročitelja in vpogledov v javno dostopne evidence, vključno s pridobitvijo izpiskov iz zemljiške knjige, katastra nepremičnin in prostorskega portala;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake;
- izdelava mnenja o tržni vrednosti nepremičnine oziroma primerjalne tržne analize;
- seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev ponudbene cene nepremičnine, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, z višino in vrsto davčnih obveznosti stranke in z višino stroškov notarskih storitev, vpisa v zemljiško knjigo ter morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- pridobitev potrdila o namembnosti zemljišča, lokacijske informacije, soglasij, aneksov ali drugih potrdil, če je njihova pridobitev v skladu z veljavnimi predpisi potrebna glede na nepremičnino;
- organizacija cenitve nepremičnine pri pooblaščenem ocenjevalcu vrednosti in organizacija izdelave energetske izkaznice;
- priprava oglaševalske akcije in oglaševanje prodaje nepremičnine na spletnih straneh ali na drug ustrezen način, ki ga izbere posrednik;
- fotografiranje nepremičnine, izdelava 3D virtualnega sprehoda in snemanje nepremičnine z dronom, kadar posrednik oceni, da je to potrebno za trženje nepremičnine;
- prizadevanje naročitelja spraviti v stik s tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala o sklenitvi nameravanega pravnega posla, ter iskanje priložnosti za sklenitev nameravanega pravnega posla v prometu z nepremičninami;
- organizacija ogledov nepremičnine, prisostvovanje pri ogledih nepremičnine ali na podlagi posebnega naročila naročitelja samostojno izvajanje ogledov nepremičnine;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- izpolnitev davčnih obrazcev in napovedi, ki jih mora v zvezi s poslom vložiti naročitelj;

- hramba listin, pogodb, ključev in drugih stvari, ki jih nepremičninski družbi zaupata naročitelj in/ali tretja oseba, do zaključka pravnega posla;
- spremljanje realizacije sklenjenih pravnih poslov glede nepremičnine, na primer dogovora o plačilu are in prodajne pogodbe.

3.2 Opis storitev pri oddaji oziroma najemu ali zakupu nepremičnine

Nepremičninska družba opravi za naročitelja v okviru posredovanja pri najemu oziroma zakupu in/ali oddaji nepremičnine v najem oziroma zakup, v kolikor ni s pogodbo o posredovanju določeno drugače, naslednje posle:

- prvi ogled nepremičnine z naročiteljem po sklenitvi pogodbe o posredovanju, pregled dejanskega stanja nepremičnine in svetovanje pri določitvi primerne ponudbene najemnine oziroma zakupnine glede na razmere na trgu;
- ugotavljanje in preverjanje pravnega ter dejanskega stanja nepremičnine na podlagi listinske dokumentacije naročitelja in vpogledov v javno dostopne evidence;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene napake;
- seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev najemnine oziroma zakupnine, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pravnega posla, z višino in vrsto davčnih obveznosti stranke ter z višino morebitnih drugih stroškov;
- organizacija izdelave energetske izkaznice, kadar je ta glede na predpise potrebna;
- priprava oglaševalske akcije in oglaševanje oddaje nepremičnine na spletnih straneh ali na drug ustrezen način, ki ga izbere posrednik;
- prizadevanje naročitelja spraviti v stik s tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala o sklenitvi nameravanega pravnega posla, ter iskanje priložnosti za sklenitev nameravanega pravnega posla v prometu z nepremičninami;
- organizacija ogledov nepremičnine, prisostvovanje pri ogledih nepremičnine ali na podlagi posebnega naročila naročitelja samostojno izvajanje ogledov nepremičnine;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- hramba listin, pogodb, ključev in drugih stvari, ki jih nepremičninski družbi zaupata naročitelj in/ali tretja oseba.

3.3 Nepremičninska družba je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za sklenitev pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Storitve nepremičninske družbe, ki so našteje v točkah 3.1 in 3.2, so vključene v plačilo za posredovanje in se posebej ne zaračunajo, če pride do sklenitve pravnega posla. V kolikor za veljavno sklenitev nameravane pogodbe kateri izmed navedenih poslov ni potreben oziroma v kolikor katero od navedenih storitev na svojo željo opravi naročitelj, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja dogovorjenega plačila za posredovanje.

3.4 Če naročitelj predčasno enostransko odpove pogodbo o posredovanju ali če odstopi od namena skleniti nameravani pravni posel, nepremičninska družba posamezne že opravljene storitve iz točk 3.1 in 3.2 zaračuna po cenah, določenih v vsakokrat veljavnem ceniku. To ne velja za primere iz točk 5.7, 5.9 in 5.10 teh splošnih pogojev, ko je nepremičninska družba upravičena do celotnega plačila za posredovanje.

3.5 Opis dodatnih storitev

Nepremičninska družba na podlagi naročiteljevega naročila za naročitelja opravi tudi druge posle, ki ne sodijo med posle, določene v točkah 3.1 in 3.2 (v nadaljnjem besedilu: dodatne storitve). Dodatne storitve niso vključene v plačilo za posredovanje in jih je mogoče naročiti tudi samostojno, brez sklenjene pogodbe o posredovanju. Kot dodatne storitve štejejo zlasti:

- sestava predpogodbe ter sestava prodajne, najemne, služnostne in darilne pogodbe;
- sestava izjave o odpovedi predkupni pravici in pridobitev potrdila o predkupni pravici;
- priprava dokumentacije za zemljiškoknjižni predlog;
- primopredaja nepremičnine s primopredajnim zapisnikom in prepisi dobaviteljev ter upravnika;
- izpeljava celotnega postopka prodaje kmetijskega zemljišča do primopredaje z znanim kupcem;
- vloga na upravno enoto za izdajo odločbe, da odobritev pravnega posla ni potrebna;
- hramba are na fiduciarnem računu;
- organizacija legalizacije nepremičnine ali pridobitve uporabnega dovoljenja;
- dodatna dokumentacija, pridobitev davčne številke in prevodi pri poslu s tujim državljanom;
- pravno svetovanje glede nepremičnin, ki presega seznanitev naročitelja iz točk 3.1 in 3.2.

Stroške dodatnih storitev je naročitelj dolžen plačati na podlagi podanega naročila po cenah, določenih v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe. Cenik storitev nepremičninske družbe je priloga k tem splošnim pogojem.

3.6 Ekskluzivna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami

Naročitelj lahko z nepremičninsko družbo sklene ekskluzivno pogodbo o posredovanju, s katero se naročitelj dodatno obveže, da za posredovanje pri sklenitvi določene pogodbe v prometu z nepremičninami ni in ne bo pooblastil nobene druge pravne in/ali fizične osebe. Plačilo za posredovanje pri ekskluzivni pogodbi se dogovori posebej, skladno s cenikom.

V primeru sklenitve ekskluzivne pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami naročitelju ni dovoljen neposreden stik z zainteresiranimi tretjimi osebami. Naročitelj je dolžen informacije o zainteresiranih tretjih osebah predati nepremičninski družbi. V primeru, ko je sklenjena ekskluzivna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, je nepremičninska družba upravičena do celotnega plačila za posredovanje tudi v primeru, če naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pravni posel, ne glede na to, ali je stik s to osebo vzpostavil še pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju.

3.7 Pregled nepremičnine za prodajo oziroma oddajo

Naročitelj lahko pri nepremičninski družbi naroči zgolj strokovni pregled nepremičnine za prodajo oziroma oddajo, ki obsega pregled dejanskega stanja nepremičnine in svetovanje pri oceni tržne vrednosti. Pregled se zaračuna po ceniku. V kolikor se naročitelj po opravljenem pregledu odloči za sklenitev pogodbe o posredovanju glede te nepremičnine, se plačilo pregleda v celoti vračuna v plačilo za posredovanje.

3.8 Dodatni in dejanski stroški

Naročitelj soglaša, da ima nepremičninska družba v skladu z drugim odstavkom 848. člena Obligacijskega zakonika pravico do povračila dejanskih stroškov, ki so ji v zvezi s posredovanjem nastali tudi, če pogodba med naročiteljem in tretjo osebo ni bila sklenjena. S tem se pokrivajo stroški, ki so nepremičninski družbi nastali pri izpolnjevanju naročila v skladu s pogodbo o posredovanju, med drugim kilometrini, upravne in sodne takse, nadomestila za potrdila ter stroški oglaševanja, naročenega na posebno željo naročitelja. Višina stroškov je opredeljena v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe. Naročitelj je dolžen nepremičninski družbi te stroške poravnati nemudoma po njihovem nastanku, v kolikor se nepremičninska družba in naročitelj ne dogovorita za drug rok plačila.

4. ENERGETSKA IZKAZNICA

4.1 Naročitelj s podpisom pogodbe o posredovanju potrjuje, da ga je nepremičninska družba seznanila z določbami Energetskega

zakona, ki se nanašajo na energetska izkaznica, pri čemer je bil še zlasti opozorjen na dejstvo:

- da morajo energetska izkaznica zagotoviti lastniki stavb ali posameznih delov stavb, za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se zgradijo, prodajo ali oddajo najemniku, ki pred najemom v stavbi ali njenem posameznem delu ni imel prijavljenega stalnega ali začasnega prebivališča;
- da mora pri prodaji in oddaji stavbe ali njenega posameznega dela v najem lastnik zagotoviti, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali njenega posameznega dela iz energetske izkaznice;
- da so predpisane sankcije za lastnika stavbe ali njenega posameznega dela v primeru neizpolnjevanja obveznosti v zvezi z energetska izkaznica;
- da naročitelj prevzema vso odgovornost ter plačilo morebiti izrečene globe, ki bi izhajala iz dejstva, da naročitelj nepremičninski družbi ni posredoval kopije ali podatkov iz energetske izkaznice.

4.2 Nepremičninska družba na željo naročitelja organizira izdelavo energetske izkaznice pri pooblaščenem izdelovalcu. Organizacija izdelave je vključena v plačilo za posredovanje, strošek izdelave energetske izkaznice pri izdelovalcu pa nosi naročitelj.

5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

5.1 Višino plačila za posredovanje nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju, upošteva vsakokrat veljavni cenik nepremičninske družbe.

5.2 Plačilo za posredovanje pri prodaji ali nakupu nepremičnine znaša 4 % od pogodbene cene nepremičnine, povečano za pripadajoči davek na dodano vrednost. Kadar je pogodbena vrednost nepremičnine nižja od 10.000,00 EUR, znaša plačilo za posredovanje 950,00 EUR, povečano za pripadajoči davek na dodano vrednost. Ustavno sodišče Republike Slovenije je z delno odločbo v zadevah U-I-205/19 in U-I-230/19 razveljavilo zakonsko omejitev plačila za posredovanje iz prvega in drugega odstavka 5. člena ZNPosr, zato se višina plačila za posredovanje dogovori individualno s pogodbo o posredovanju.

5.3 V pogodbeno ceno nepremičnine iz predhodne točke se všteta vsa plačila, ki jih kupec nepremičnine opravi prodajalcu, vključno s kakršnimkoli plačilom za vgrajeno ali nevgrajeno opremo in/ali pritiskline nepremičnine, ki je predmet pogodbe, in sicer ne glede na dejstvo, ali se lastninska pravica na opremi in/ali pritisklinah prenaša skupaj z nepremičnino ali na podlagi ločenega pravnega posla.

5.4 Plačilo za posredovanje pri oddaji ali najemu nepremičnine znaša 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 200,00 EUR. Na navedene zneske se prišteje davek na dodano vrednost. Pogodbena vrednost najema je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katero se nepremičnina oddaja. Kot osnova za določitev plačila za posredovanje se šteje najemnina oziroma zakupnina ali podobno plačilo, vključno s stroški najema oziroma zakupa.

5.5 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, v kolikor je nepremičninska družba zavezanec za DDV.

5.6 V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, stroški dodatnih storitev iz točke 3.5 ter dejanski stroški iz točke 3.8 teh splošnih pogojev.

5.7 Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Plačilo za posredovanje zapade v plačilo na dan sklenitve pogodbe, pri kateri je nepremičninska družba posredovala. Naročitelj je dolžen plačati za posredovanje tudi, če pogodbo namesto njega sklene njegov ožji družinski član ali z

naročiteljem povezana oseba. V primeru, da je pri pravnem poslu, pri katerem posreduje nepremičninska družba, sklenjena predpogodba ali pogodba o ari in je ara plačana, je nepremičninska družba upravičena do celotnega plačila za posredovanje tudi, če kasneje ne pride do sklenitve glavne pogodbe.

5.8 V primeru zamude s plačilom je naročitelj dolžen nepremičninski družbi plačati zakonite zamudne obresti od dneva zamude dalje do dne plačila.

5.9 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbene stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska družba, pozneje odstopita od sklenjene pogodbe ali jo na drug način sporazumno razveljavita, prav tako pa tudi v primeru, da do prenehanja veljavnosti sklenjene pogodbe pride kot posledica kršitve pogodbe ali neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani katerekoli pogodbene stranke.

5.10 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba 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. V tem primeru se posamezne storitve po ceniku ne zaračunajo, saj je nepremičninska družba upravičena do celotnega plačila za posredovanje.

5.11 Kadar nepremičninska družba na podlagi pogodbe o posredovanju posreduje za obe stranki pravnega posla, sme v skladu z 849. členom Obligacijskega zakonika od vsake stranke zahtevati le polovico plačila za posredovanje, razen če je s pogodbo o posredovanju dogovorjeno drugače. Nepremičninska družba mora v tem primeru skrbeti za interese obeh strank. Nepremičninska družba sme plačilo za posredovanje zaračunati le stranki, s katero ima sklenjeno pogodbo o posredovanju.

6. HRAMBA DENARNIH SREDSTEV IN LISTIN

6.1 Nepremičninska družba lahko za naročitelja hrani denarna sredstva, zlasti aro ali del kupnine, izključno na fiduciarnem (skrbniškem) računu, odprtem za ta namen, in samo na podlagi pisnega pooblastila naročitelja ter pisnega dogovora o hrambi, sklenjenega med vsemi udeleženci pravnega posla. Nepremičninska družba ima za ta namen odprt fiduciarni račun SI56 6100 0003 0919 970 pri Delavski hranilnici d.d. Ljubljana. Pogoji izplačila in rok hrambe se določijo v pisnem dogovoru o hrambi. Hramba denarnih sredstev se zaračuna po vsakokrat veljavnem ceniku.

6.2 Nepremičninska družba denarnih sredstev za naročitelja ne hrani v gotovini. Prevzem denarnih sredstev s strani nepremičninske družbe od kupca ali najemnika za račun prodajalca ali najemodajalca se lahko izvrši le ob prisotnosti prodajalca oziroma najemodajalca in le v poslovnih prostorih nepremičninske družbe. V primeru, da naročitelj izroči denarna sredstva posredniku v nasprotju s to točko, nepremičninska družba ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi naročitelju nastala iz tega naslova.

6.3 Nepremičninska družba hrani listine, pogodbe in ključne, ki ji jih zaupata naročitelj in tretja oseba, do zaključka pravnega posla. Ob zaključku pravnega posla listine in ključne izroči upravičencu in o tem sestavi zapisnik.

7. OBVEZNOSTI NAROČITELJA

7.1 Naročitelj je dolžen nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja, in aktivno sodelovati pri opravljanju poslov ter je dolžen na zahtevo nepremičninske družbe slednji predložiti potrdilo o plačilu davkov in morebitna druga potrdila, iz katerih bo razvidno, da na njegovi strani niso podane ovire, ki onemogočajo izvedbo pravnega posla.

7.2 Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma pisno obvestiti nepremičninsko družbo z navedbo imena in priimka

oziroma firme tretje osebe ter naslova njenega stalnega bivališča oziroma sedeža.

V primeru, da je v trenutku, ko nepremičninska družba v okviru opravljanja storitev posredovanja naročitelja spravi v stik z določeno tretjo osebo ali ga seznani z določeno priložnostjo za sklenitev nameravanega pravnega posla, naročitelju dejstvo, da določena tretja oseba predstavlja potencialnega sopogodbеника, ali je naročitelju priložnost za sklenitev nameravanega pravnega posla že znana, je dolžen naročitelj o tem nemudoma, najkasneje pa v roku 8 dni od dneva, ko je bil vzpostavljen stik s tretjo osebo oziroma ko je bil seznanjen s priložnostjo za sklenitev nameravanega pravnega posla, nepremičninsko družbo pisno sezniniti o tem, pri čemer je dolžen navesti natančna dejstva, s katerimi utemeljuje svoje navedbe, ter predložiti ustrezne dokaze, s katerimi ta dejstva dokazuje. V nasprotnem primeru se šteje, da je bil stik med naročiteljem in tretjo osebo vzpostavljen s posredovanjem nepremičninske družbe oziroma da je bil naročitelj o priložnosti za sklenitev pravnega posla seznanjen s strani nepremičninske družbe.

7.3 Naročitelj je nepremičninski družbi odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi ji v razmerju do tretjih oseb nastala zaradi pravnih in dejanskih ovir na strani naročitelja, ki onemogočajo sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje nepremičninska družba. Naročitelj je nepremičninski družbi prav tako odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi nepremičninski družbi nastala ali bi ji lahko nastala zaradi kršitve obveznosti naročitelja, določenih v teh splošnih pogojih ali v veljavnih pravnih predpisih. 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 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 pogajanjem 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.

7.4 Naročitelj je dolžen vse podatke, ki jih pridobi od nepremičninske družbe v okviru opravljanja poslov posredovanja v prometu z nepremičninami, vključno z osebnimi podatki oziroma identiteto tretjih oseb, s katerimi naročitelja spravi v stik nepremičninska družba, obravnavati strogo zaupno ter varovati poslovno tajnost teh podatkov in jih ne sme posredovati tretjim osebam. V primeru kršitve prepovedi iz prejšnjega stavka je naročitelj dolžen nepremičninski družbi, poleg morebitne obveznosti plačila za posredovanje in/ali plačila za opravljene dodatne storitve, povrniti celotno dejansko škodo, ki je zaradi njegovega ravnanja oziroma zaradi ravnanja oseb, za katere odgovarja, nastala nepremičninski družbi.

8. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

8.1 Nepremičninska družba mora 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.

8.2 Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki pravico pridobiti in preveriti 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;
- EMŠO;
- številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

9. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

9.1 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.

9.2 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninski 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, in sicer osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

9.3 Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla, sme nepremičninska družba na podlagi privolitve imetnika, iz katere izhaja vnaprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument. Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:

- da gre za fotokopijo;
- svoj naziv;
- pravno podlago za fotokopiranje, to je privolitev imetnika osebnega dokumenta.

9.4 Nepremičninska družba se zavezuje, da osebnega dokumenta naročitelja ne bo nadalje kopirala.

9.5 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 ter pogodbe, katere predmet je nepremičnina. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila soglasje naročitelja.

10. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBE O POSREDOVANJU

10.1 Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas 9 mesecev, v kolikor s pogodbo ni določen krajši čas trajanja pogodbe. Po izteku jo stranki lahko pisno podaljšata.

10.2 Vsaka od pogodbenih strank lahko v času trajanja pogodbe s pisno izjavo odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. V primeru, da naročitelj predčasno odpove pogodbo o posredovanju ali odstopi od namena skleniti nameravani pravni posel, ki je predmet pogodbe o posredovanju, je dolžen nepremičninski družbi plačati stroške, ki jih je imela z opravljanjem storitev po pogodbi o posredovanju. Stroški se obračunajo po vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe, kot določa točka 3.4 teh splošnih pogojev.

11. ODSTOP POTROŠNIKA OD POGODBE, SKLENJENE NA DALJAVO ALI ZUNAJ POSLOVNIH PROSTOROV

11.1 Kadar je pogodba o posredovanju s potrošnikom sklenjena na daljavo ali zunaj poslovnih prostorov nepremičninske družbe, ima potrošnik pravico, da v 14 dneh od sklenitve pogodbe nepremičninski družbi sporoči, da odstopa od pogodbe, ne da bi mu bilo treba navesti razlog. Odstopno izjavo potrošnik pošlje na naslov nepremičninske družbe ali na elektronski naslov info@rhea-nepremicnine.si.

11.2 Če potrošnik izrecno pisno zahteva, da nepremičninska družba začne z opravljanjem storitev pred iztekom odstopnega roka, in nato odstopi od pogodbe, je dolžen plačati sorazmerni del že opravljenih storitev po vsakokrat veljavnem ceniku, do dneva, ko je poslal odstopno izjavo.

11.3 Potrošnik nima pravice do odstopa, če je nepremičninska družba storitev v celoti opravila na podlagi njegove izrecne predhodne privolitve in ob njegovem soglasju, da s tem izgubi pravico do odstopa od pogodbe.

12. OMEJITEV ODGOVORNOSTI

12.1 Nepremičninska družba za škodo, ki nastane naročitelju, ne odgovarja, z izjemo škode, ki bi jo nepremičninska družba ali posrednik, ki zanjo opravlja storitve posredovanja, povzročil namenoma ali iz velike malomarnosti.

12.2 Nepremičninska družba ne odgovarja za pravilnost in popolnost podatkov, ki jih pridobi iz javnih evidenc in od naročitelja, ter za stanje nepremičnine, ki ga ob skrbnem pregledu ni bilo mogoče ugotoviti.

13. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV

13.1 Ti splošni pogoji veljajo od 1. 10. 2026 dalje in se uporabljajo skupaj s cenikom storitev, ki velja od istega dne.

13.2 V primeru nasprotja med določbami pogodbe o posredovanju in vsebino teh splošnih pogojev veljajo določila pogodbe o posredovanju.

13.3 V primeru nasprotja med temi splošnimi pogoji in cenikom storitev veljajo cene, določene v vsakokrat veljavnem ceniku.

13.4 Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni na spletni strani nepremičninske družbe, www.rhea-nepremicnine.si.

Brežice, 1. 10. 2026

RHEA DOM, nepremičninsko posredovanje, d. o. o.

Laura Rožman, direktorica