

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI STOJA TRADE d.o.o.

1. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV POSLOVANJA

- 1.1 Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo z naročiteljem sklene nepremičninska družba.
- 1.2 Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, veljajo določila pogodb.

2. STORITVE POSREDOVANJA PRI NAKUPU, PRODAJI OZ. MENJAVI NEPREMIČNINE

- Na podlagi pogodbe o posredovanju nakupa, prodaje oz. menjave nepremičnin se nepremičninska družba zavezuje opraviti naslednje storitve:
- 2.1 Vzpostavljane stika med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pogajala o sklenitvi prodajne oz. menjalne pogodbe.
 - 2.2 Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (z namenom preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost ali ceno nepremičnine).
 - 2.3 Preverjanje pravnega stanja nepremičnine (lastništvo, morebitne stvarne ali druge pravice tretjih oseb na nepremičnini).
 - 2.4 Seznanitev naročitelja s določbami Energetskega zakona (EZ-1) in ustreznih podzakonskih predpisov glede zagotovitve energetske izkaznice za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se prodajo ter glede navajanja energijskih kazalnikov energetske učinkovitosti stavbe ali posameznega dela stavbe iz energetske izkaznice že pri oglaševanju prodaje nepremičnine, kot tudi s predvidenimi globami v primeru kršitve navedenih obveznosti.
 - 2.5 Posredovanje pri pogajanjih ter pripravi za sklenitev pravnega posla.
 - 2.6 Trženje predmetne nepremičnine, vključno z oglaševanjem (na spletni strani <http://www.stoja-trade.si/>) oziroma na drugih spletnih straneh in/ali v tiskanih medijih).
 - 2.7 Zagotovitev navodil za veljavno sklenitev pogodb.
 - 2.8 Druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročitelj posebej pisno dogovorita v pogodbi o posredovanju.

3. STORITVE PRI POSREDOVANJU NAJEMA OZIROMA ODDAJE NEPREMIČNIN

- Na podlagi pogodbe o posredovanju pri najemu oziroma oddaji nepremičnin se nepremičninska družba za provizijo opredeljeno v točkah 4.1. do vključno 4.5. zavezuje opraviti naslednje storitve:
- 3.1 Vzpostavljane stika med naročiteljem in tretjo osebo, ki se bo z naročiteljem pogajala o sklenitvi najemne pogodbe.
 - 3.2 Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (z ogledom preveriti ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost ali višino najemnine).
 - 3.3 Seznanitev naročitelja s določbami Energetskega zakona (EZ-1) in ustreznih podzakonskih predpisov glede zagotovitve energetske izkaznice za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se oddajo najemniku ter glede navajanja energijskih kazalnikov energetske učinkovitosti stavbe ali posameznega dela stavbe iz energetske izkaznice že pri oglaševanju oddaje nepremičnine, kot tudi s predvidenimi globami v primeru kršitve navedenih obveznosti.
 - 3.4 Preverjanje pravnega stanja nepremičnine (lastništvo, morebitne stvarne oz. druge pravice tretjih oseb na nepremičnini).
 - 3.5 Trženje predmetne nepremičnine, vključno z oglaševanjem (na spletni strani <http://www.stoja-trade.si/>) oziroma na drugih spletnih straneh in/ali v tiskanih medijih).
 - 3.6 Posredovanje pri pogajanjih in pripravi za sklenitev pogodb.

4. PROVIZIJA

- 4.1 Višino provizije določita nepremičninska družba in naročitelj v pogodbi o posredovanju. Če ni v pogodbi o posredovanju določeno drugače, je višina provizije enaka:
 - * v primeru posredovanja pri **nakupu oz. prodaji**: znesku v višini **4 % + DDV** od bruto pogodbene cene;
 - * v primeru posredovanja pri **najemu oz. oddaji / zakupu**: znesku v višini **4 %** od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne bruto najemnine in ne manj kot 150 evrov + DDV (pogodbena vrednost je enaka zmnožku zneska mesečne bruto najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja) oz. v primeru posredovanja za gospodarske subjekte v višini dvomesečne bruto najemnine + 22% DDV.
- 4.2 Če je nepremičninska družba posredovala pri sklenitvi prodajne ali najemne/zakupne pogodbe za obe pogodbeni stranki na podlagi pogodbe o posredovanju, sklenjene z obema strankama pogodbe, pri kateri je posredovala, je upravičena vsaki od strank zaračunati polovico provizije dogovorjene s to stranko.
- 4.3 S plačilom provizije so kriti stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanje stanja nepremičnine, pogajanja in priprave na sklenitev najemne ali prodajne pogodbe, zlasti stroški za dejanja sklenitev pogodb o posredovanju v prometu z nepremičninami, seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine; vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodb o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev; ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo); pisna opozorila, obvestila, potrdila; ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami; oglaševanje prodaje / nakupa oz. najema ali oddaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način; seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo; prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja; ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine; seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake; telefonsko komuniciranje s strankami; sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.
- 4.4 Naročitelj nima pravice zahtevati znižanje provizije, če nepremičninska družba ne opravi katere storitve od poslov iz točke 2. ali 3. splošnih pogojev, ker to glede na okoliščin posameznega primera ni bilo potrebno ali, če je naročitelj izrecno želel, da se ne opravijo, ali če je onemogočil njihovo opravo.
- 4.5 Nepremičninska družba pridobi pravico do provizije za posredovanje pri prodaji / nakupu, najemu oz. oddaji nepremičnine, ko je sklenjena pogodba za nepremičnino, za katero je posredovala.
- 4.6 Nepremičninska družba ima pravico do plačila dejanskih stroškov (potni stroški, ogledi, priprava listin, priprava pogodbe itd.), če naročnik odstopi od podpisa pogodbe, pa je med strankami že prišlo do dogovora o bistvenih sestavinah prodajne pogodbe. Dejanski stroški se zaračunajo po priloženem ceniku.
- 4.7 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, ki jih naročitelj naroči in ki v provizijo niso vključene, po priloženem ceniku. Dodatne storitve se obračunajo posebej in neodvisno od upravičenosti nepremičninske družbe do plačila provizije.

5. OBVEZOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

- 5.1 V skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma (v nadaljevanju »ZPPDFT«) mora nepremičninska družba pri sklepanju določenih pravnih poslov opraviti pregled stranke, ki zajema a) ugotavljanje identitete stranke, b) ugotavljanje dejanskega lastnika stranke – pravne osebe, c) pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov v skladu z določili ZPPDFT in č) redno spremljanje poslovnih dejavnosti, ki jih stranka izvaja pri nepremičninski družbi.
- 5.2 Z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki, ki jih nalaga ZPPDFT ima nepremičninska družba pravico pridobiti in preveriti naslednje osebne podatke stranke in zakonitega zastopnika stranke: a) osebno ime, b) naslov stalnega in/ali začasnega prebivališča, c) datum in kraj rojstva, č) davčno številko ter d) številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.
- 5.3 Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninski družbi nalaga ZPPDFT, lahko nepremičninska družba skladno s predpisi, ki urejajo osebne dokumente 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) in/ali osebni dokument kopira, z označbo namena kopiranja na samem dokumentu.

6. SOGLASJE K UPORABI IN OBDELAVI OSEBNIH PODATKOV

- Podpisani izjavljam, da sem osebne podatke navedene v pogodbi o posredovanju posredoval prostovoljno ter, da sem seznanjen oziroma soglašam, da:
- 6.1 Nepremičninska družba vzpostavi, zbira, vodi, posreduje, uporablja, obdeluje in shranjuje moje osebne podatke za namene prejema in obdelave mojega naročila, poizvedbe oz. vprašanja, priprave ponudbe oz. odgovora ter vzpostavitev kontakta oz. komunikacije, v skladu s sklenjeno pogodbo o posredovanju, pri čemer lahko nepremičninska družba uporablja različne načine komuniciranja (npr. telefon, navadno in elektronsko pošto). Pridobljene osebne podatke nepremičninska družba zbira in obdeluje v svoji bazi osebnih podatkov v skladu z Zakonom o varstvu osebnih podatkov (ZVOP-1) in Splošno uredbo o varstvu podatkov (Uredba (EU) 2016/679 Evropskega parlamenta in Sveta z dne 27. 04. 2016 o varstvu posameznikov pri obdelavi osebnih podatkov in o prostem pretoku takih podatkov ter o razveljavitvi Direktive 95/46/ES) ter izključno za namene poslovanja v prometu z nepremičninami.
 - 6.2 Osebne podatke posredujem prostovoljno in brez posledic, če posredovanje odklonim ter sem seznanjen s svojo pravico od upravljavca pisno ali ustno na zapisnik zahtevati,

da mi omogoči vpogled v katalog zbirke osebnih podatkov; da mi potrdi, ali se podatki v zvezi z mano obdelujejo ali ne; da mi omogoči vpogled v zbirko osebnih podatkov, ki se nanaša name ter mi omogoči, da osebne podatke, ki se nanašajo name prepisujem ali kopiram in mi posreduje izpis; da mi posreduje seznam uporabnikov, katerim so bili posredovani osebni podatki z navedbo kdaj, na kakšni podlagi in za kakšen namen; da mi da informacijo o virih, na katerih temeljijo zapisi, ki jih o meni vsebuje zbirka, in o metodi obdelave, da mi da informacije o namenu obdelave in vrsti osebnih podatkov, ki se obdelujejo ter vsa potrebna pojasnila v zvezi s tem, ter da mi pojasni tehnične oziroma logično-tehnične postopke odločanja, če izvaja avtomatizirano odločanje z obdelavo mojih osebnih podatkov.

- 6.3 Od upravljalca pisno s pošiljko naslovljeno na naslovu naveden v pogodbi o posredovanju ali ustno na zapisnik zahtevam, da dopolni, popravi, blokira ali izbriše moje osebne podatke, za katere dokažem, da so nepopolni, netočni, neažurni ali da so bili zbrani ali obdelani v nasprotju z zakonom ter, da o njihovi dopolnitvi, popravku, blokiranju ali izbrisu obvesti vse uporabnike mojih osebnih podatkov in pogodbeno obdelovalce, katerim je posredoval te podatke, preden so bili dopolnjeni, popravljeni, blokirani ali izbrisani.
- 6.4 Nepremičninska družba na kopiji osebnega dokumenta označi: da gre za kopijo, svoj naziv, namen kopiranja, opozorilo o prepovedi uporabe v druge namene in pravno podlago za kopiranje – pisna privolitev; pri čemer je prepovedano nadaljnje kopiranje kopije osebnega dokumenta in nepremičninska družba kopije tudi ne sme hraniti v elektronski obliki. Nepremičninska družba se zavezuje k trajnemu varovanju vseh osebnih podatkov; da bodo vsi osebni podatki uporabljeni le za sklepanje, izvajanje, spreminjanje in prekinitve pogodbe, nemoteno izvajanje in zaračunavanje storitev ter za potrebe analiz v družbi, namenjenih izboljšanju ponudbe naročiteljem ter, da bo za in pred uporabo osebnih podatkov v druge namene pridobljeno ustrezno soglasje.
- 6.5 Dovoljujem, da se s tem soglasjem k uporabi in obdelavi dani osebni podatki, posredujejo tretjim osebam v skladu s pogodbo o posredovanju in se shranijo in obdelujejo v bazi podatkov nepremičninske družbe za namene neposrednega trženja.
Podpisani sem prav tako seznanjen:
- 6.6 Da se bodo tako zbrani osebni podatki uporabljali le za dosego namena pogodbe o posredovanju oz. nudenja strokovne pomoči v skladu s sklenjeno pogodbo; s pravico do vpogleda v strokovne interpretacije tako zbranih osebnih podatkov.
- 6.7 Se bodo tako zbrani osebni podatki lahko posredovali samo tistim drugim uporabnikom, ki jim to dovoljuje zakon, vsem ostalim pa samo na podlagi mojega izrecnega pisnega soglasja; s pravico do vpogleda, komu so bili tako zbrani osebni podatki posredovani.
- 6.8 S pravico do pozabe in izbrisa – če več ne želim, da se moji osebni podatki obdelujejo, in ob pogoju da ni zakonitih razlogov za njihovo nadaljnjo hrambo, lahko zahtevam, da se moji podatki izbrišejo in / ali prenehajo uporabljati za neposredno trženje; s pravico vedeti, kako dolgo se hranijo osebni podatki.
- 6.9 S pravico zahtevati popravek oz. s pravico do pravnega sredstva – vložitev pritožbe; s pravico do prenosljivosti osebnih podatkov.

Izrazi v splošnih pogojih pomenijo:

- ❖ Nepremičninska družba - Stoja Trade d.o.o, Ljubljana, Dolenjska cesta 242, 1000 Ljubljana
- ❖ Naročitelj - stranka, ki je z nepremičninsko družbo sklenila pogodbo o posredovanju
- ❖ Pogodba o posredovanju - pogodba, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o prodaji oz. najemu določene nepremičnine, naročitelj pa se zavezuje nepremičninski družbi plačati provizijo, če bo pogodba sklenjena, če ni dogovorjeno drugače.
- ❖ Tretja oseba: Oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.
- ❖ Provizija: plačilo za posredovanje pri prodaji, najemu oz. oddaji nepremičnine.

Splošni pogoji veljajo od 10. 08. 2019

CENIK STORITEV

1. Posredovanje pri prodaji in nakupu nepremičnine

Pogodbena vrednost nad 10.000,00 EUR	4% + 22% DDV oz. drugačna višina provizije v skladu z dogovorom z naročiteljem
Pogodbena vrednost do 10.000,00 EUR	1.000,00 EUR + 22% DDV = 1.220,00 EUR
Ekskluzivno posredovanje	po dogovoru

2. Sestava pogodb, pri sklenitvi katerih posreduje nepremičninska družba (vključuje izvedbo primopredaje nepremičnine, sodelovanje pri prepisu naročnin, pripravo in hrambo slikovnega gradiva)

Cena je odvisna od pogodbene vrednosti, kot izhaja iz spodnje tabele.

Pogodbena vrednost pri prodaji ali nakupu je prodajna cena, pri oddaji ali najemu pa je enaka zmnožku enomesečne bruto najemnine in števila mesecev trajanja najema.

Pogodbena vrednost (EUR)	Cena brez DDV (EUR)	Cena z DDV (EUR)
do vključno 4800	650	793
nad 4800 do vključno 6000	700	854
nad 6000 do vključno 7200	900	1098
nad 7200 do vključno 8400	1000	1220
nad 8400 do vključno 9600	1150	1403
nad 9600 do vključno 10800	1300	1586
nad 10800 do vključno 12000	1450	1769
nad 12000 do vključno 13200	1600	1952
nad 13200 do vključno 14400	1750	2135
nad 14400 do vključno 15600	1900	2318
nad 15600 do vključno 16800	2050	2501
nad 16800 do vključno 18000	2200	2684
nad 18000 do vključno 19200	2350	2867
nad 19200 do vključno 20400	2500	3050
nad 20400 do vključno 21600	2650	3233
nad 21600 do vključno 22800	2800	3416
nad 22800 do vključno 24000	2950	3599
nad 24000 do vključno 25200	3100	3782
nad 25200 do vključno 26400	3250	3965

nad 26400 do vključno 27600	3400	4148
nad 27600 do vključno 28800	3550	4331
nad 28800 do vključno 30000	3700	4514
nad 30000 do vključno 31200	3850	4697
nad 31200 do vključno 32400	4000	4880
nad 32400 do vključno 33600	4150	5063
nad 33600 do vključno 34800	4300	5246
nad 34800 do vključno 36000	4450	5429
nad 36000 do vključno 37200	4600	5612
nad 37200 do vključno 38400	4750	5795
nad 38400 do vključno 39600	4900	5978
nad 39600 do vključno 40800	5050	6161
nad 40800 do vključno 42000	5200	6344
nad 42000	5500	6710

V primeru, da se najemna pogodba sklepa za čas trajanja najema 24 ali več mesecev se cena sestave najemne pogodbe in v to ceno vključenih storitev iz zgornje tabele pri pogodbeni vrednosti do 7.500 EUR zniža na 300 EUR + 22 % DDV = 366 EUR, pri čemer se navedena cena za vsakih nadaljnjih začetih 2.500 EUR nad 7.500,00 EUR pogodbene vrednosti cena poviša za 100 EUR + 22 % DDV = 122 EUR.

3. Ureditev ZK stanja

Akt o oblikovanju etaže lastnine do 5 delov stavbe
Vsak nadaljnji del stavbe ali posamezni del ali posebni del
Sestava vlog za postopke (FURS)*

900,00 EUR + 22% DDV = 1.098,00 EUR
50,00 EUR + 22% DDV = 61,00 EUR
15,00 EUR/ stran + 22% DDV = 18,30 EUR

4. Ogledi, svetovanje, oglaševanje

Ogled nepremičnine*

100,00 EUR/ura + 22% DDV = 122,00 EUR (pri oddaljenosti nad 20 km se dodatno obračuna še kilometrina)

Kilometrina*

0,37 EUR/km + 22% DDV = 0,45 EUR

Nepremičninsko svetovanje*

350,00 EUR/ura + 22% DDV = 427,00 EUR

Oglaševanje nepremičnine (nepremičnine.net, spletna stran)*

3,00 EUR/dan + 22% DDV = 3,66 EUR

Ostalo oglaševanje: po veljavnem ceniku oglasnega mesta v oglaševanem mediju na dan objave oglasa.

5. Pridobivanje dokumentacije

Izdelava energetske izkaznice za nepremičnino

cena odvisna od lastnosti nepremičnine (velikost,...)

Potrdilo o namenski rabi zemljišča, načrt parcele, 1 kom. *

20,00 EUR + 22% DDV = 24,40 EUR

Potrdilo ali odločba ali sklep o soglasju k pravnemu poslu*

50,00 EUR + 22% DDV = 61,00 EUR

Lokacijska informacija, 1 kom.*

50,00 EUR + 22% DDV = 61,00 EUR

ZK izpisek, 1 kom.*

10,00 EUR + 22% DDV = 12,20 EUR

6. Druge storitve

Ocena tržne vrednosti nepremičnine

500,00 EUR + 22% DDV = 610,00 EUR

priprava prodajne strategije (samo v primeru poslovnih nepremičnin ali prodaj projektov - novograđenj)

3.000,00 EUR + 22% DDV = 3.660,00 EUR (kolikor ni drugače dogovorjeno s posebno pogodbo)

finančni pregled najemnih ali drugih uporabniških pogodb, z namenom svetovanja glede donosnosti nepremičnine (samo v primeru poslovnih nepremičnin) in priprava analize donosnosti

1.500,00 EUR + 22% DDV = 1.830,00 EUR

priprava pogodbe o nerazkrivanju informacij (samo v primeru gospodarskih subjektov)*

750,00 EUR + 22% DDV = 915,00 EUR

predstavitve na specializiranih konferencah, srečanjih, sejnih in podobno (samo v primeru gospodarskih subjektov)

250,00 EUR/ura + 22% DDV = 305,00 EUR

V ceno storitev niso vštete upravne, sodne takse ter notarske storitve.

*storitev so že vključene v posredniško provizijo in se ne zaračunavajo dodatno.