

## POGODBA O POSREDOVANJU PRI PROMETU Z NEPREMIČNINO (ODDAJA/NAJEM)

ki jo skleneta:

LJUBLJANA NEPREMIČNINE D.O.O., Cesta na Brdo 69, 1000 Ljubljana, mat. št.: 3896650000, dav. št.: 57588538 ki ga zastopa Predrag Todić, Tekoče posle posredovanja bo opravljal Domen Plestenjak, št. licence 02867, zap. št. vpisa 0289602867, e-mail: d.plestenjak@ljn.si, gsm: 030-254-000 (posrednik)

in  
DCB MONTANA d.o.o., Leskoškova 9D, 1000 Ljubljana, mat. št.: 9041451000, dav. št.: 54974372, ki ga zastopa Diana Dimnik, direktorica, e-mail: info@dcbmontana.si, tel.: 01/5202000 (v nadaljevanju: naročitelj)

1. Posrednik se zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pogodbe o oddaji / najemu nepremičnine in si prizadeval, da bi do sklenitve pogodbe tudi prišlo, naročitelj pa se zavezuje, da bo posredniku plačal dogovorjeno provizijo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena. Pogodbeni stranki sta soglasni, da predmetna pogodba ni ekskluzivne narave.

2. Posrednik se zavezuje za naročitelja opravljati storitve posredovanja za naslednjo nepremičnino (opis nepremičnine):

a) Nepr.: DCB MONTANA poslovna stavba \_\_\_\_\_ Naslov: Leskoškova ulica, 1000 Ljubljana \_\_\_\_\_

Cena EUR: 17 - 21 €/m<sup>2</sup> + DDV; parkirno mesto 95 € + DDV \_\_\_\_\_; Lastnik: DCB MONTANA d.o.o. \_\_\_\_\_

b) Nepr.: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ Naslov: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Cena EUR: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_; Lastnik: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Energetska izkaznica \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ št. parc in k.o./št. stavbe ali ID stanovanja: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

Ostale določbe: \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

- Naročitelj najemodajalec se ob podpisu najemne pogodbe za posredovano nepremičnino zavezuje posredniku plačati provizijo za posredovanje enakovredno 1 (eni) mesečni najemnini + ddv. Posrednik pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba za oddajo / najem nepremičnine pri sklenitvi katere je posredoval.
- Naročitelj s podpisom te pogodbe posredniku naroča izvedbo naslednjih storitev: priprava najemne pogodbe, izdelava primopredajnega zapisnika (ob prevzemu nepremičnine), izvedba primopredaje ob prevzemu, obveščanje upravnika in dobaviteljev o sklenjenem najemnem razmerju, svatovanje v času celotnega obdobja najema, izdelava primopredajnega zapisnika (ob predaji nepremičnine), izvedba primopredaje ob zaključku in hranjenje slikovnega materiala v arhivu posrednika. Cena navedenih storitev znaša skupaj: \_\_\_\_\_ EUR + 22% DDV. Najemnik mora prevzeti del stroške naročenih dodatnih storitev v znesku \_\_\_\_\_ EUR + 22% DDV, kar je pogoj za sklenitev najemne pogodbe. Naročitelj izrecno naroča posredniku, da ga spravlja v stik za sklenitev najemne pogodbe za predmetno nepremičnino, le z osebam, ki s posrednikom pred ogledom podpišejo potrdilo o ogledu in se zavežejo plačati navedene stroške. Navedeni stroški zapadejo v plačilo ob sklenitvi najemne pogodbe. Če naročitelj sklene najemno pogodbo z osebo, s katero ga je v stik spravil posrednik, brez vednosti (oziroma mimo) posrednika, je naročitelj dolžan plačati navedene stroške posredniku v celoti.
- Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.
- Naročitelj s podpisom posredniške pogodbe 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 njenemu posameznemu 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
  - naročitelj prevzema vso odgovornost ter plačilo morebiti izrečene globe, ki bi izhajala iz dejstva, da naročnik nepremičninski družbi ni posredoval kopije ali podatkov iz energetske izkaznice.
- Naročitelj s podpisom te pogodbe potrjuje in izrecno izjavlja, da je seznanjen z vsebino splošnih pogojev poslovanja z dne 01.02.2021, ki so sestavni del te pogodbe in so na hrbtni strani te pogodbe. Splošni pogoji, katerih sestavni del je tudi cenik storitev, se nahajajo tudi na spletni strani [https://www.ljublijananepremice.si/sl/Splosni\\_pogoj/](https://www.ljublijananepremice.si/sl/Splosni_pogoj/) in v poslovnih prostorih posrednika. Pogodbeni stranki izrecno izključujeta uporabo 4.12. člena in 5.8. člena Splošnih pogojev.
- Naročitelj pooblašča posrednika za vpogled in pridobivanje dokumentacije v zvezi z nepremičnino, za katero opravlja storitve posredovanja.
- Posrednik bo naročiteljeve podatke skrbno varoval in jih uporabljal zgolj za namene komuniciranja z naročiteljem za čas trajanja pogodbe in še 5 let po izpolnitvi pogodbe. Naročitelju pripadajo sledeče pravice: pravica do pouka, informacij, potrdila, popravka, izbrisa, prenosa, omejitve in obdelave.
- Odgovornost za škodo, povzročeno s kršitvijo pogodbe o posredovanju, je zavarovana pri Zavarovalnici Sava d.d., številka police 511-0303148, za zavarovalno vsoto 150.000,00 EUR za posamezen primer oz. 350.000,00 EUR za vse zavarovalne primere v posameznem letu.
- Pogodba je sklenjena za določen čas devetih mesecev.
- Pogodba je sklenjena v dveh izvodih, od katerih prejme vsaka pogodbeni stranka en izvod.
- Spore iz te pogodbe bo reševalo pristojno sodišče v Ljubljani.

Posrednik: \_\_\_\_\_ Ljubljana, 20.02.23 Ura \_\_\_\_\_

Zbiranje obvestil, naročil in datij preko elektronske pošte obveščate o novostih in ponudbah vaše družbe. Seznanjen sem, da lahko privolitev vedno preklicem preko elektronske pošte in da preklic ne vpliva na zakonitost obdelave na podlagi privolitve pred njenim preklicem. Prav tako sem seznanjen, da mi pripadajo sledeče pravice: pravica do pouka, pravica do informacij, pravica do potrdila, pravica do popravka, pravica do izbrisa, pravica do prenosa in pravica do omejitve obdelave



Naročitelj:

DCB MONTANA

## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

### 1. Uvod

1.1. Predmetni splošni prodajni pogoji poslovanja (v nadaljevanju splošni pogoji) družbe LJUBLJANA NEPREMIČNINE d.o.o., Cesta na Brdo 69, 1000 Ljubljana (v nadaljevanju LN) so sestavi del vseh pogodb, sklenjenih med družbo LN d.o.o. in naročiteljem, ki je v pravno poslovno odnosa z družbo LN. Določila teh splošnih pogojev se uporabljajo tudi za vse ponudbe, predračune, pravno poslovne izjave in druge pravno poslovne storitve, ki izhajajo iz poslovnega razmerja med družbo LN in naročiteljem.

1.2. Za uporabo posebnih pojmov, uporabljenih v pogodbi in splošnih pogojih se uporablja Zakonu o nepremičninskem posredovanju.

### 2. Opis poslov posredovanja po posameznih vrstah posredovanja v prometu nepremičnin

2.1. S plačilom za posredovanje v prometu z nepremičninami se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti stroške za naslednja dejanja:

- sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- seznanjanja naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebinski predpisi, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, vidno 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) in podobno;
- pisna opozorila, obvestila, potrdila;
- ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
- oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način;
- seznanjanje naročitelja z nepremičnino in spravljanje v zvezi 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 opozorjanje na ugotovljene napake;
- telefonsko komuniciranje s strankami

2.2. LN je dolžna opraviti za naročitelja tista izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za sklenitev pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Storišča LN, ki so naštet v točki 2.1., so vključena v provizijo za posredovanje. V kolikor za veljavno sklenitev nameravane pogodbe katoli izmed zgoraj navedenih poslov ni potreben oz. v kolikor katerega od navedenih storitev na svojo željo opravi naročitelj, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanja dogovorjene provizije za posredovanje.

2.3. LN na podlagi naročiteljeve naročila za naročitelja opravi tudi druga posla, ki ne sodijo med posla, določena v točki 2.1 (v nadaljnjem besedilu: dodatni posli). Stroške dodatnih poslov je naročnik dolžan plačati na podlagi podanega naročila po cenah, določenih v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe in skladno z dogovorom z LN.

2.4. Naročitelj v vsakem primeru sam krije naslednje stroške, če ni s pogodbo o posredovanju drugače dogovorjeno: stroške, ki nastanejo s pridobitvijo manjšajočo listinsko dokumentacijo o pravnem stanju nepremičnine, sodnih in upravnih taks oz. oziroma pristojbin pri pridobitvi podatkov iz uradnih evidenc, stroške sestave pogodbe o pravnem poslu, storitve kancelije in izvedencev, stroške izdaja potrdil iz uradnih evidenc, stroške notarskih storitev, stroške oglaševanja nameravane pravnega posla v sredstvih javnega obveščanja in/ali drugih medijih na željo naročnika, stroške tiskih poslov, ki niso vključeni v provizijo v skladu z določili točk 2.1 teh pogojev ter druga posebna ali neobčajna stroška, če nastanejo pri delu nepremičninske družbe za naročnika. Navedeni stroški se plačajo glede na dejansko porabo.

### 3. Določitev okvirne ponudbene cene nepremičnine

3.1. Naročitelj in LN v pogodbi o posredovanju določita okvirno ponudbeno ceno za prodajo oz. nakup nepremičnine ali znesek mesečne najemnine. LN lahko na podlagi svoje strokovne ocene razmer na trgu, pomembnih za določitev prodajne cene oz. najemnine, zahteva znižanje s pogodbo o posredovanju dogovorjene okvirne ponudbene cene. V kolikor naročitelj na zahtevo nepremičninske družbe ne zniža dogovorjene okvirne ponudbene cene, lahko LN preneha opravljanje posla posredovanja za naročitelja glede to nepremičnini, s izjemo oglaševanja na spletnih straneh LN.

3.2. Naročitelj izrecno izjavlja, da ga je posrednik obvestil o tržnih razmerah, ki so pomembne za določitev okvirne cene nepremičnine, o vsebinski predpisov, ki so pomembni za sklenitev pogodbe, o vrsti in višini davčnih obveznosti, notarskih in stroških vpisa v zemljiško knjigo ter drugih stroškov, ki so pomembni v zvezi s sklenitvijo posla. Prav tako naročitelj izjavlja, da ga je posrednik opozoril na morebitna tveganja glede zemljiškoknjižnega stanja, če ta le obstajajo.

### 4. Plačila za posredovanje

4.1. LN pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala (v nadaljnjem besedilu: sprožitelj). Naročnik je dolžan plačati provizijo tudi, če pogodbo namesto njega sklene njegov oziroma družinski član ali z naročiteljem povezana oseba. V primeru, da je pri pravnem poslu, pri katerem posreduje LN, sklenjena predpogođa ali pogodba o ar in plačana ara v višini najmanj 10% pogodbeno vrednosti, je LN upravičena do celotne provizije, tudi če kasneje na pride do sklenitve glavne pogodbe ali če katerega od strank od pogodbe odstopi.

4.2. V primeru, da LN posreduje pri sklenitvi predpogodb, se za potreba določanja plačila za posredovanje, kot vrednost upošteva vrednost predmeta glavne pogodbe z upoštevanjem DDV.

4.3. Plačilo za posredovanje pri prodajni ali podobni pogodbi, je dolžan naročitelj LN za posredovanje plačati provizijo v višini 4% od pogodbene cene nepremičnine, povečano za pripadajoči davek na dodano vrednost. V kolikor je pogodbeno ceno nepremičnine manjša od 10.000,00 €, znesek provizije nepremičninske družbe na glede na pogodbeno ceno 488,00 € z vključitimi davkom na dodano vrednost.

4.4. Stranki se dogovorita, da so stroški posameznih storitev (ogledi, ugotavljanje pravnega in dejanskega stanja, oglaševanja), vključeni v znesek provizije razen tistih, ki jih poleg posredovanja posrednik opravi po predhodnem dogovoru z naročiteljem. Stroški, ki niso vključeni v provizijo (npr. notarski zapis, pogodbe z etažnimi lastniki, notarski stroški, stroški vpisa v zemljiško knjigo, sestava najemne prodajne ali druge pogodbe ipd.) se obračunajo po ceniku nepremičninske družbe in jih stranki posebej dogovorita. Cenik je priložen in sestavni del teh splošnih pogojev.

4.5. V pogodbeno ceno za odmero provizije se vključajo tudi vsa plačila, ki jih kupec nepremičnino opravi prodajalcu, vključno s kakršnokoli plačilom za vgrajeno ali ne vgrajeno opremo in priključne nepremičnine, ki je predmet pogodbe in sicer na glede na dejstvo ali se lastniška pravica na opremi koval priključnih prenaša skupaj z nepremičnino ali na podlagi ločnega pravnega posla.

4.6. V primeru, ko v pogodbi (npr. manjšina, pogodba o vzpostavitvi zemljiškoknjižnega stanja ipd.) ni določena pogodbeno ceno ali je le-ta dana zgolj zaradi odmere davkov ali taks se stranki dogovorita, da se upošteva za odmero provizije okvirna ceno, ki sta jo dogovorili s to pogodbo ali ceno, ki je bila ponujena na trgu. S plačilom dogovorjenega plačila provizije se krijejo stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pogodbe za določeno nepremičnino, skladno s točko 2.1. splošnih pogojev. Najvišje

dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4% od pogodbene cene in na to obratnoen DDV, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbeno vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurou.

4.7. LN je v celoti upravičena do plačila za posredovanje v polni višini, v kolikor po sklenitvi pogodbe o posredovanju, nameravani pravni posel ali pravni posel, ki služi bistveno enakemu namenu kot prvotno nameravani pravni posel, z osebo s katero je naročitelja v stik sprazila nepremičninska družba, sklene naročitelj ali njegov oziroma družinski član ali z naročiteljem povezana oseba

4.8. LN nima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je posredovala LN, pozneje odstopi od sklenjene pogodbe, jo na drug način sporazumno razveljavo ter v primeru, da do prenehanja veljavnosti sklenjena pogodba, pri kateri je posredovala LN, pride v posledici kritivne pogodbe ali neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani katerikoli pogodbeni stranke

4.9. LN je v celoti upravičena do plačila za posredovanje v polni višini, v primeru, da se stranki po tem, ko ju je LN sprazila v stik kakorkoli izogibata LN, da ne pride do dokončne sklenitvi pogodba in realizaciji posla in jo posledično sama sklenela z namenom, da se provizija ne bi plačala ali da bi se plačala v manjši višini.

4.10. LN nima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj ali njegov oziroma družinski član ali z naročiteljem povezana oseba, sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja sprazila v stik nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju

4.11. Naročitelj mora za posredovanje pri najemu ali oddaji v najem plačati posredniku plačilo za posredovanje v višini 4% obratnoen od pogodbeno vrednosti. Pogodbeno vrednost je znesek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega je sklenjena najemna pogodba. Plačilo za posredovanje ne sme znašati več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR. Na vsa zneska se priliježe še DDV.

4.12. Če LN nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročiteljem s pogodbo o posredovanju dogovorijo za povračilo stroškov v višini 150,00 EUR + DDV, 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.

### 5. Obveznosti naročitelja

5.1. Naročitelj je dolžan LN obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in aktivno sodelovati pri opravljanju poslov ter je dolžan na zahtevo LN, slednji predložiti podatke o plačilu davkov in morebitna druga podatka, iz katerih bo razvidno, da na njegovi strani niso podane ovire, ki onemogočajo izvedbo pravnega posla.

5.2. Naročitelj prodajalec oziroma najemodajalec jamči, da je nepremičnina njegova last in da na njej ni pravic tretjih. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost danih podatkov o nepremičnini, v nasprotnem primeru je odgovoren za vsa nastalo škodo, ki bi zaradi tega nastala.

5.3. Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem namudoma (oz. najkasneje v 3 dneh) pisno obvestiti nepremičninsko družbo z navedbo imena in primka oz. firme tretje osebe, ter navedbo njenega stalnega bivaliča oz. sedeža.

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

5.5. Naročitelj je dolžan vse podatke, ki jih pridobi od LN v okviru opravljanja poslov posredovanja v prometu nepremičnin, vključno z osebnimi podatki oz. identiteto tretjih oseb, s katerimi naročitelja sprazila v stik nepremičninska družba, obravnavati strogo zaupno ter varovati poslovno tajnost teh podatkov in jih ne sme posredovati tretjim osebam. V primeru kritivne prepovedi iz prejšnjega stavka, je naročitelj dolžan LN - poleg morebitne obveznosti plačila provizije in/ali plačila za opravljene dodatne posla - plačati pogodbeno kazni v višini dvojnega pogodbeno dogovorjene provizije. V primeru da dejanska škoda presega znesek pogodbeno kazni, je nepremičninska družba upravičena do povrnitve celotne škode.

5.6. Šteje se, da je naročitelj odgovoren za pogodbo o posredovanju, če brez utemeljenega razloga ne želi skleniti pogodbe s tretjo osebo, s katero jo je v stik sprazila nepremičninska družba in ki je pripravljena sprejeti vse pogoje naročitelja za sklenitev pogodbe, ki so bili določeni s pogodbo o posredovanju.

5.7. LN lahko v vsakem trenutku odpove pogodbo o posredovanju brez navedbe razloga za njeno odpoved. Odpoved mora biti dana pisno. LN v nobenem primeru naročitelju ni odškodninsko odgovorna za škodo, ki bi naročitelju nastala ali bi mu lahko nastala zaradi odpovedi pogodbe o posredovanju s strani LN.

5.8. V primeru, ko pogodba o posredovanju preneha veljati pred potekom dogovorjenega obdobja njene veljavnosti iz razlogov na strani naročitelja, je LN dolžan posredniku plačati stroške v višini 150,00 EUR + DDV ter stroške dodatnih storitev, ki niso zdeli v plačilo za posredovanje.

### 6. Omejitve odgovornosti

6.1. LN za škodo, ki nastane naročitelju, na odgovarja z izjemo škode, ki bi jo LN ali posrednik, ki opravlja zanj storitve posredovanja, povzročil namenoma

6.2. LN sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pravnega posla, pri katerem je posredovala, v hrambo denarna sredstva, pri čemer jih lahko sprazila na fiducijarni račun pri banki, če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

### 7. Veljavnost splošnih pogojev

7.1. Ti splošni pogoji veljajo od dneva njihovega sprejema dalje. V primeru nasprotja med določbami pogodb o posredovanju ter vsebino teh splošnih pogojev, veljajo določila pogodb o posredovanju. V primeru, da sa po sklenitvi pogodbe o posredovanju splošni pogoji spremanjjo, v razmerju med nepremičninsko družbo ter naročiteljem, ki je sklenil pogodbo o posredovanju z nepremičninsko družbo na podlagi prej veljavnih splošnih pogojev, veljajo splošni pogoji v spremanjeni vsebini od dneva, ko nepremičninska družba izvod spremanjenih splošnih pogojev izroči naročitelju.