Svetovanje za umetno inteligenco in nepremičnine, Gregor Kragelj s.p.

Gorenje Zabukovje 22, 8231 Trebelno, matična številka 7582684000, davčna številka 27249743

Novogradnja v živo, tloris@novogradnjavzivo.si, novogradnjavzivo.si

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA

za storitve Novogradnja v živo, veljajo od 1. 12. 2026

Prikazi nastajajo tudi z modeli umetne inteligence. Zato so mogoča odstopanja v merah, gabaritih, opremi in materialih, za katera izvajalec ne prevzema odgovornosti. Vse slike, posnetki in sprehodi so zgolj informativni (poglavji 3 in 15).

1. SPLOŠNO

1.1 Ti splošni pogoji poslovanja (v nadaljnjem besedilu: pogoji) urejajo razmerja med izvajalcem in naročnikom pri storitvah Novogradnja v živo: virtualni sprehod, renderji, tlorisi, stran projekta, 3D prikaz variant pozidave, analiza trga, kalkulator investicije, marketinški plan, gostovanje in vzdrževanje.

1.2 Izvajalec je Svetovanje za umetno inteligenco in nepremičnine, Gregor Kragelj s.p., Gorenje Zabukovje 22, 8231 Trebelno, matična številka 7582684000, davčna številka 27249743 (v nadaljnjem besedilu: izvajalec). Novogradnja v živo je ime, pod katerim izvajalec ponuja te storitve.

1.3 Naročnik je pravna oseba, samostojni podjetnik ali druga oseba, ki storitev naroči. Pogoji so pripravljeni za poslovne naročnike. Kadar je naročnik potrošnik, zanj veljajo tudi določbe Zakona o varstvu potrošnikov (ZVPot-1), ki jih ti pogoji ne morejo omejiti, in poglavje 17.

1.4 Izvajalec za sporočila po teh pogojih uporablja naslov tloris@novogradnjavzivo.si.

2. POMEN IZRAZOV

Posamezni pojmi v teh pogojih imajo naslednji pomen:

- prikaz je vsak izdelek izvajalca: virtualni sprehod, render, tloris, 3D prikaz variant pozidave, stran projekta, analiza, kalkulator in objave;
- tip stanovanja je stanovanje ali hiša z istim tlorisom; zrcalni tloris je isti tip;
- slog je splošen moderni slog notranje opreme, pri katerem so materiali in barve vnaprej določeni in potrjeni z naročnikom;
- gradivo je vse, kar naročnik izroči izvajalcu za izdelavo: tlorisi, načrti, opisi, fotografije, podatki in navodila;
- delovni dan je dan od ponedeljka do petka, razen praznikov in dela prostih dni v Republiki Sloveniji;
- oddaja je dan, ko izvajalec naročniku pošlje povezavo do prikaza ali datoteke;
- krog popravkov je en seznam pripomb, ki ga naročnik pošlje naenkrat.

3. UMETNA INTELIGENCA IN ODSTOPANJA

3.1 Izvajalec prikaze izdeluje tudi z modeli umetne inteligence. Zato so mogoča odstopanja od gradiva naročnika, zlasti v merah, gabaritih in razmerjih prostorov, legi in velikosti oken in vrat, opremi, materialih, barvah in svetlobi.

3.2 Za odstopanja iz prejšnje točke in za druge napake, ki nastanejo zaradi dela modelov umetne inteligence, izvajalec ne prevzema odgovornosti. Naročnik prikaz pred objavo pregleda in odstopanja, ki jih želi odpraviti, sporoči v krogu popravkov.

3.3 Prikaz ali del prikaza, ki ga je ustvaril ali spremenil model umetne inteligence, nosi oznako »Ustvarjeno z umetno inteligenco« v spodnjem desnem kotu, video pa od prve do zadnje sličice. Naročnik oznake ne sme odstraniti, zakriti ali obrezati in takega prikaza ne sme objaviti brez nje. Če to stori, sam odgovarja za posledice.

3.4 Izvajalec za čas gostovanja hrani gradivo, navodilo modelu in podatek o orodju, s katerim je prikaz nastal.

4. SKLENITEV POGODBE

4.1 Izvajalec naročniku pošlje ponudbo ali predračun. Pogodba je sklenjena, ko naročnik ponudbo potrdi po e-pošti ali plača predračun.

4.2 Potrditev po e-pošti šteje za pisno obliko.

4.3 Ponudba, predračun in potrditev se sklicujejo na te pogoje. Kar je v ponudbi dogovorjeno drugače, velja pred temi pogoji.

4.4 Obseg storitve je tisti, ki je naveden v ponudbi ali pri paketu na strani izvajalca na dan naročila. Kar v njem ni navedeno, ni vključeno.

5. CENE IN PLAČILO

5.1 Cene so v evrih in veljajo, kot so objavljene na dan naročila ali navedene v ponudbi.

5.2 Izvajalec ni zavezanec za DDV po 94. členu Zakona o davku na dodano vrednost, zato DDV ni obračunan. Če izvajalec postane zavezanec, se pri pogodbah, sklenjenih po tem dnevu, k cenam prišteje DDV. Za potrošnike so objavljene cene končne.

5.3 Storitev v vrednosti do 1.000 EUR naročnik plača v celoti vnaprej po predračunu. Pri storitvi nad 1.000 EUR plača 50 % po predračunu ob naročilu in 50 % po računu ob oddaji. Če naročnik storitev nad 1.000 EUR plača v celoti ob naročilu, mu pripada 10 % popusta.

5.4 Rok plačila računa je 8 dni od izdaje. Vzdrževanje in podaljšanje gostovanja se plačata vnaprej za obdobje, na katero se nanašata.

5.5 Ob zamudi s plačilom tečejo zakonske zamudne obresti. Če naročnik računa ne plača niti v 8 dneh po opominu, sme izvajalec povezave do prikazov začasno izklopiti, dokler račun ni plačan. Izklop ne podaljša obdobja gostovanja.

6. GRADIVO NAROČNIKA

6.1 Naročnik izvajalcu izroči gradivo, ki je potrebno za izdelavo, zlasti tloris z merami v merilu, višino prostorov, lego oken in vrat, strani neba ter za zunanji render poglede ali prereze stavbe. Izvajalec v enem delovnem dnevu sporoči, ali je gradivo popolno.

6.2 Naročnik odgovarja za pravilnost in popolnost gradiva. Izvajalec dela po zadnji različici gradiva, ki jo je prejel pred začetkom dela, in ni dolžan preverjati mer ali skladnosti s projektno dokumentacijo.

6.3 Naročnik jamči, da sme gradivo izročiti izvajalcu in dovoliti njegovo predelavo v prikaz ter da s tem ne krši pravic tretjih, zlasti avtorskih pravic avtorja načrta. Če tretji zaradi gradiva naročnika uveljavlja zahtevek proti izvajalcu, naročnik izvajalcu povrne škodo in stroške, ki mu zaradi tega nastanejo.

7. ROKI

7.1 Izvajalec začne z delom, ko prejme plačilo po predračunu. Rok začne teči, ko izvajalec potrdi, da je gradivo popolno, in prejme plačilo, kar nastopi pozneje.

7.2 Če ponudba ne določa drugače, so roki: virtualni sprehod 24 ur, prodajni paket 7 delovnih dni in celoten projekt 14 delovnih dni. Rok 24 ur velja za en tip stanovanja v izbranem slogu; za več tipov se stranki o roku dogovorita vnaprej.

7.3 Rok 24 ur teče samo ob delovnih dnevih: če začne teči v petek ob 10. uri, se izteče v ponedeljek ob 10. uri. Roki v delovnih dnevih začnejo teči naslednji delovni dan.

7.4 Izvajalec si pridržuje pravico, da rok podaljša, kadar izdelava ni mogoča zaradi nedelovanja programov, modelov umetne inteligence ali storitev, ki jih uporablja. Rok se podaljša za čas nedelovanja in teče naprej, ko spet delujejo. Rok se podaljša tudi za čas, ko izvajalec čaka na odgovor ali dopolnitev naročnika, in za čas višje sile.

7.5 Če izvajalec po svoji krivdi zamudi rok za več kakor en delovni dan, naročniku na njegovo zahtevo vrne 10 % cene te storitve. To je največ, kar naročnik lahko zahteva zaradi zamude; drugih zahtevkov, zlasti odškodnine, zaradi zamude nima.

8. ODDAJA, POPRAVKI IN PREVZEM

8.1 Izvajalec opravi oddajo tako, da naročniku pošlje povezavo do prikaza ali datoteke.

8.2 Vsaka storitev vključuje en krog popravkov. Naročnik pripombe pošlje naenkrat v petih delovnih dneh od oddaje. Izvajalec popravke opravi v dveh delovnih dneh, razen če se stranki dogovorita drugače.

8.3 Popravek je uskladitev prikaza z gradivom ali z dogovorjenim slogom. Napako, ki jo je naredil izvajalec, izvajalec popravi brezplačno tudi zunaj kroga popravkov.

8.4 Sprememba je vse, kar presega gradivo in dogovor: nov tloris ali nova različica tlorisa, drug slog, druga oprema ali materiali, novi pogledi, prostori ali besedila. Spremembo izvajalec opravi po ceniku ali po urni postavki 60 EUR, potem ko naročniku sporoči oceno in jo ta potrdi.

8.5 Če naročnik v petih delovnih dneh od oddaje ali od popravkov ne sporoči pripomb ali če prikaz uporabi ali objavi, šteje, da ga je prevzel.

8.6 Napako, ki je pri običajnem pregledu ni bilo mogoče odkriti, mora naročnik sporočiti čim prej, najpozneje v enem mesecu od odkritja in najpozneje v dveh letih od prevzema.

9. AVTORSKE PRAVICE IN RABA PRIKAZOV

9.1 Avtorske in druge pravice na prikazih, pogonu sprehoda, 3D modelih in izvornih datotekah ostanejo izvajalcu.

9.2 Naročnik z oddajo dobi neizključno pravico, da prikaze za ta projekt brez časovne in ozemeljske omejitve uporablja za trženje in prodajo projekta: da jih shranjuje in reproducira, daje na voljo javnosti na svoji strani, nepremičninskih portalih in družbenih omrežjih, tiska v prospektih, oglasih in na gradbiščni tabli ter jih predvaja na prodajnem mestu in sejmih.

9.3 Pravica iz prejšnje točke je pogojena s plačilom celotne cene. Če naročnik cene ne plača niti v 8 dneh po opominu, pravica preneha, dokler cena ni plačana.

9.4 Naročnik sme pravico prenesti na nepremičninske družbe in portale, ki projekt tržijo, samo za trženje tega projekta.

9.5 Brez pisnega soglasja izvajalca naročnik prikazov ne sme uporabiti za drug projekt, jih prodajati ali dajati v rabo kot samostojno delo, jih predelati, razen obreza in spremembe velikosti, odstraniti oznak iz točk 3.3 in 10.3 ali jih uporabiti za učenje modelov umetne inteligence.

9.6 Izvorne datoteke, 3D modeli in pogon sprehoda niso del oddaje. Naročnik dobi povezavo do prikaza in slike v dogovorjeni obliki.

9.7 Kadar je del prikaza ustvaril model umetne inteligence, za ta del avtorska pravica morda ne nastane. Izvajalec jamči, da sme naročniku dati prikaz v rabo po tem poglavju.

9.8 Izvajalec sme projekt in prikaze pokazati kot referenco na svoji strani in profilih, ko se začne javna prodaja projekta, prej pa samo s pisnim soglasjem naročnika. Naročnik lahko pisno zahteva, da se projekt kot referenca ne pokaže.

9.9 V sprehodu je majhna oznaka izvajalca s povezavo na njegovo stran. Na zahtevo naročnika jo izvajalec odstrani po ceniku.

10. INFORMATIVNA NARAVA PRIKAZOV

10.1 Prikazi so informativni. Pokažejo, kako bo prostor lahko videti po gradivu naročnika, niso pa projektna dokumentacija, tehnični opis ali del ponudbe kupcem.

10.2 Oprema, svetila, materiali, barve, rastline, razgled, okolica in svetloba so ponazoritev, razen kadar naročnik kupcem izrecno zapiše, da so del prodaje. Mere digitalnega metra so približne; veljajo mere iz projektne dokumentacije.

10.3 Izvajalec na prikaz zapiše, da je informativen. Naročnik te navedbe ne odstrani in kupcem v prodajni dokumentaciji pojasni, kaj kupijo.

11. GOSTOVANJE

11.1 Izvajalec gosti sprehod, stran projekta in druge prikaze, ki jih da na voljo s povezavo, na podstrani novogradnjavzivo.si 12 mesecev od oddaje. Gostovanje na podstrani izvajalca je v tem obdobju vključeno v ceno.

11.2 Gostovanje na domeni ali strežniku naročnika ni vključeno v ceno in se plača po ceniku ali ponudbi. Domena je registrirana na naročnika in jo plačuje naročnik. S pripravo prikaza za strežnik naročnika naročnik ne dobi izvornih datotek.

11.3 Dokler teče vzdrževanje po poglavju 12, je gostovanje vključeno v vzdrževanje.

11.4 Po izteku gostovanja sme izvajalec povezave izklopiti, razen če se stranki dogovorita za podaljšanje po ceniku. Izklopljene datoteke izvajalec hrani 90 dni, nato jih izbriše.

11.5 Izvajalec za delovanje skrbi z razumno skrbnostjo, nepretrganega delovanja pa ne zagotavlja. Prekinitve zaradi vzdrževanja, izpada ponudnika gostovanja ali omrežja in sprememb brskalnikov niso kršitev pogodbe.

11.6 Izvajalec sme prikaze preseliti k drugemu ponudniku gostovanja, če povezava ostane enaka.

12. VZDRŽEVANJE

12.1 Vzdrževanje se sklene za najmanj šest mesecev. Po izteku se samodejno podaljša za nadaljnjih šest mesecev, če ga naročnik najmanj en mesec pred iztekom pisno ne odpove.

12.2 Vzdrževanje obsega, kar je navedeno v ponudbi ali na ceniku, praviloma posodabljanje stanja stanovanj (prosto, rezervirano, prodano) v dveh delovnih dneh od sporočila naročnika, manjše popravke besedil in cen, gostovanje in mesečno poročilo o obisku. Novi tipi, slogi, renderji in objave se zaračunajo posebej.

12.3 Spremembo cene vzdrževanja izvajalec sporoči 30 dni vnaprej. Če se naročnik s spremembo ne strinja, lahko vzdrževanje odpove z dnem, ko bi sprememba začela veljati.

13. ANALIZA, KALKULATOR IN 3D PRIKAZ VARIANT

13.1 Analiza trga in kupcev, kalkulator investicije in 3D prikaz variant pozidave so informativni. Temeljijo na javnih podatkih na dan izdelave, na primer na evidenci trga nepremičnin ter podatkih GURS in SURS, in na predpostavkah naročnika.

13.2 Niso cenitev, investicijski, davčni ali pravni nasvet, finančni načrt, prostorska preveritev ali projektna dokumentacija. 3D prikaz variant ne pomeni, da je taka pozidava dovoljena; o tem odločata prostorski akt in pristojni organ.

13.3 Za odločitev o nakupu zemljišča, naložbi ali financiranju naročnik pridobi mnenje usposobljenih strokovnjakov. Izvajalec ne odgovarja za odločitve, ki jih naročnik ali tretji sprejmejo na podlagi teh izdelkov.

14. OSEBNI PODATKI IN ZAUPNOST

14.1 Obisk na strani projekta izvajalec meri brez piškotkov ali samo s privolitvijo obiskovalca. Poročilo o obisku ne vsebuje osebnih podatkov.

14.2 Stranki varujeta kot zaupne podatke o projektu, ki še niso javni, zlasti cene, načrte in časovnico prodaje, in jih uporabita samo za izvedbo pogodbe.

14.3 Kako izvajalec obdeluje podatke naročnikov in obiskovalcev svoje strani, ureja politika zasebnosti, objavljena na strani izvajalca.

15. ODGOVORNOST

15.1 Slike, posnetki, sprehodi in drugi prikazi so zgolj informativni. Izvajalec ne prevzema odgovornosti za škodo, ki bi naročniku ali tretjim nastala zaradi njihove rabe, zlasti za izgubljene ali zamujene prodaje in izgubljeni dobiček.

15.2 Za vsebino, ki jo naročnik s prikazi objavi ali da kupcem, in za njeno skladnost s prodajno pogodbo in tehničnim opisom v celoti odgovarja naročnik projekta.

15.3 Izvajalec ne odgovarja za škodo zaradi napak v gradivu naročnika, zaradi rabe prikazov v nasprotju s temi pogoji ter zaradi izpada pri ponudniku gostovanja, omrežja, brskalnika ali modela umetne inteligence.

15.4 Omejitve odgovornosti iz teh pogojev ne veljajo za škodo, ki jo izvajalec povzroči namenoma ali iz hude malomarnosti, in ne omejujejo pravic, ki jih ima potrošnik po zakonu.

16. ODSTOP OD POGODBE IN VIŠJA SILA

16.1 Naročnik lahko od pogodbe odstopi, preden izvajalec začne z delom. Izvajalec mu plačilo vrne v 8 dneh.

16.2 Če naročnik odstopi med delom, plača opravljeno delo po urni postavki iz točke 8.4, največ do cene naročene storitve. Izvajalec poračuna že plačani znesek.

16.3 Višja sila so dogodki, na katere stranka nima vpliva in jih ni mogla predvideti, na primer naravne nesreče, obsežni izpadi elektrike ali omrežja, izpad delovanja modelov umetne inteligence in ukrepi oblasti. Višja sila podaljša roke za čas, ko traja. Če traja več kakor 30 dni, lahko vsaka stranka odstopi od pogodbe; naročnik plača opravljeno delo.

17. POTROŠNIKI

17.1 Kadar potrošnik pogodbo sklene na daljavo, lahko v 14 dneh od sklenitve odstopi od pogodbe brez navedbe razloga (134. člen ZVPot-1). Odstop sporoči na naslov iz točke 1.4.

17.2 Če potrošnik želi, da izvajalec začne z delom pred iztekom tega roka, ob naročilu izrecno soglaša z začetkom dela in potrdi, da pravico do odstopa izgubi, ko izvajalec storitev v celoti opravi (4. točka 135. člena ZVPot-1).

17.3 Če potrošnik odstopi med delom, ki se je začelo na njegovo zahtevo, plača znesek v sorazmerju z opravljenim delom do dneva, ko je izvajalca obvestil o odstopu (tretji odstavek 141. člena ZVPot-1). Izvajalec mu preostanek vrne najpozneje v 14 dneh po prejemu obvestila (143. člen ZVPot-1).

18. REKLAMACIJE

18.1 Reklamacijo z opisom napake naročnik pošlje na naslov iz točke 1.4. Izvajalec potrdi prejem in v 8 dneh odgovori, kako jo bo rešil.

18.2 Stranki spore najprej rešujeta sporazumno.

19. SPREMEMBE POGOJEV

19.1 Izvajalec sme pogoje spremeniti. Novo različico objavi na svoji strani z datumom, od katerega velja.

19.2 Za pogodbe, sklenjene pred tem dnem, veljajo pogoji, ki so veljali ob sklenitvi. Za vzdrževanje in podaljšanje gostovanja velja nova različica od prvega obdobja, ki se začne najmanj 30 dni po objavi, če naročnik v tem času ne odpove.

20. PRAVO IN PRISTOJNOST

20.1 Za pogodbe po teh pogojih velja pravo Republike Slovenije.

20.2 Za spore je pristojno stvarno pristojno sodišče po sedežu izvajalca. Za spore s potrošnikom velja pristojnost po zakonu.

21. VELJAVNOST

21.1 Ti pogoji veljajo od 1. 12. 2026 dalje.

21.2 Vsakokrat veljavni pogoji so objavljeni na strani novogradnjavzivo.si.

21.3 Če bi bila katera določba neveljavna, druge ostanejo v veljavi.

Svetovanje za umetno inteligenco in nepremičnine, Gregor Kragelj s.p.
Trebelno, 16. 11. 2026 Gregor Kragelj, nosilec dejavnosti