

Nepremičninska družba iz Pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami, sprejme na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju ZNPosr (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11 in 47/19) in obligacijskega zakonika OZ (Uradni list RS, št. 97/07 – uradno prečiščeno besedilo, 64/16 – odl. US in 20/18 – OROZ631) naslednje

## SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

### 1. UVOD

- 1.1. S splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med Nepremičninsko družbo in naročiteljem.
- 1.2. Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene s naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokratno veljaven cenik storitve nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police.
- 1.3. V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.
- 1.4. Nepremičninska družba je sprejela zavezo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je dne 14.09.2023 sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami.

### 2. POMEN IZRAZOV

- 2.1. V teh splošnih pogojih uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:
  - 2.1.1. **Nepremičninski posrednik** je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.
  - 2.1.2. **Posredovanje v prometu z nepremičninami** pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami obsegajo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pogodb, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.
  - 2.1.3. **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.
  - 2.1.4. **Tretja oseba** je oseba, ko jo Nepremičninska družba poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
  - 2.1.5. **Naročiteljevi ožji družinski člani** so naročiteljev zakonec ali oseba, s katero naročitelj živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njeni otroci oz. posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.
  - 2.1.6. **Pogodba o posredovanju** je pisna pogodba, ki jo sklene Nepremičninska družba in naročitelj ter s katero se Nepremičninska družba zavezuje, 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 zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
  - 2.1.7. **Pogodba, katere predmet je nepremičnina**, je kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino, pri sklenitvi katere posreduje Nepremičninska družba.
  - 2.1.8. **Nepremičnina** je v pogodbi o posredovanju opredeljena nepremičnina.

### 3. STORITVE POSREDOVANJA

- 3.1. Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri:
  - prodaji ali nakupu nepremičnine;
  - oddaji, najemu, zakupu ali
  - drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina.
- 3.2. V storitvah posredovanja iz točke 3.1, so zajeti zlasti naslednji posli, ki jih Nepremičninska družba opravi za naročitelja, če in kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:
  - sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
  - ugotavljanje identitete naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
  - pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, faks, elektronska pošta itd.);
  - pridobivanje osebnih podatkov oz. identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe, katere predmet je nepremičnina (osebno ime/firma, naslov/sedež, matična, davčna številka, številka osebnega računa oz. transakcijskega računa);
  - priprava pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami z določitvijo obsega storitev posredovanja, predloga višine plačila za posredovanje, pogojev plačila in drugih sestavin v skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje;
  - pojasnilo naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine;
  - seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;

- seznanitev naročitelja in tretje osebe z višino in vrsto davčnih obveznosti, morebitnih stroškov notarskih opravil, stroškov vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe;
  - ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom nepremičnine;
  - ugotovitev informacijsko – telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter pregled urejenosti okolice in ugotavljanje ostalih značilnosti nepremičnine;
  - ugotovitev pravnega stanja nepremičnine na podlagi podatkov iz uradnih evidenc in javnih knjig (zlasti zemljiške knjige, katastra nepremičnin oz. če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obligacijskih pravic ter ostalih pravnih dejstev);
  - pisno obveščanje naročitelja in tretje osebe o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
  - seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev itd.;
  - priprava ustrezne oglaševalne strategije in izvedba običajnega oglaševanja nepremičnin na internetni strani Nepremičninske družbe;
  - seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacijo in vodenje ogledov v prisotnosti naročitelja, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo, posredovanje kontaktnih podatkov, ki jih v pogodbi o posredovanju opredeli posameznik, na katerega se podatki nanašajo, tretji osebi oz. naročitelju, kadar oba izkazeta resno zanimanje za pogajanja za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
  - sprotna in pravočasna telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
  - sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje.
- 3.3. S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 3.2.
  - 3.4. Po pisnem obvestilu Nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku 3 (treh) delovnih dni od tega obvestila, Nepremičninsko družbo pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) družba. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila Nepremičninska družba.
  - 3.5. Smiselno enako, kot to določa točka 3.4 velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.
  - 3.6. **Storitve, ki niso opisane v 3.2. točki tega člena, so predmet dodatnega dogovora in posebnega plačila.**

### 4. DODATNE STORITVE

- 4.1. Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom, ki predstavlja dopolnitev pogodbe o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.
- 4.2. K dodatnim storitvam se štejejo zlasti:
  - priprava pogodbe, predpogodbe, osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina s strani univerzitetnega dipl. pravnika, odvetnika ali notarja;
  - zastopanje v postopku pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
  - organizacija cenitve nepremičnine;
  - zastopanja v davčnem postopku;
  - urejanje pravnega stanja nepremičnine;
  - priprava in vlaganje zemljiško-knjižnih predlogov;
  - hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
  - hramba listin;
  - izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
  - izvedba primopredaje ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
  - obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika;
  - izvedba pogajanj o povezanih poslih;
  - druge storitve, ki se opravljajo na zahtevo naročitelja v zvezi z nepremičnino.
- 4.3. Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku Nepremičninske družbe oz. s pogodbo o posredovanju.
- 4.4. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

### 5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

- 5.1. Za višino plačila posredovanja se Nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.
- 5.2. 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.
- 5.3. V primeru, da Nepremičninska družba katerega posla iz točke 3 teh Splošnih pogojev ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera, ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.
- 5.4. V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, ter stroški dodatnih storitev iz točke 4. teh Splošnih pogojev.
- 5.5. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

- 5.6. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- 5.7. Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.
- 5.8. Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila tudi, če naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene Pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- 5.9. Nepremičninska družba in naročitelj se dogovorita, da ima nepremičninska družba skladno s pogoji iz 25. a člena Zakona o nepremičninskem posredovanju pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja. Plačilo mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.
- 5.10. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član 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.
- 5.11. Pri menjavi nepremičnin se šteje, kot da sta opravljena dva posla. Če pride do oddaje, potem pa do prodaje iste nepremičnine, je Nepremičninska družba upravičena do plačila za posredovanje za oddajo in za prodajo.

## 6. POVRNITEV STROŠKOV

- 6.1. Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovorita za povračilo dejanskih stroškov, ki so nastali v zvezi z opravljanjem storitev posredovanja, če naročnik:
- sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini,
  - sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe,
  - enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.

## 7. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA I N TRETJE OSEBE

- 7.1. Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.
- 7.2. Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik z naročiteljem zaradi pogajanj o pogodbi, katere predmet je nepremičnina, in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. Kadar Nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.
- 7.3. Kadar Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, Nepremičninska družba ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- 7.4. Nepremičninska družba ima z namenom zaščite interesov naročitelja in tretjih oseb, pravico opraviti ustrezne poizvedbe ter, v kolikor to dopuščajo predpisi, od Banke Slovenije pridobiti podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.
- 7.5. V primerih ko nepremičninska družba nastopa kot zastopnik in zastopa samo interese zastopane stranke, mora dolgo stranko o tem seznaniti.

## 8. FIDUCIARNI RAČUN

- 8.1. Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z zveďbo pogodbe, katere predmet je nepremičnina, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo naročitelj ali tretja oseba za to pisno pooblasti.

## 9. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

- 9.1. Nepremičninska družba ima zavarovalno poklicno odgovornost za škodo. Zavarovanje krije odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Naziv zavarovalnice, številka zavarovalne police ter zavarovalna vsota so navedeni v pogodbi o posredovanju.

## 10. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

- 10.1. V primeru, da naročitelj in nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju s konkurenčno nepremičninsko družbo ali preko kogarkoli tretjega oglaševati, oddajati ali prodajati iste nepremičnine.

## 11. PRENOS STORIEV POSREDOVANJA

- 11.1. Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na druge Nepremičninske družbe.
- 11.2. V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo Nepremičninsko družbo ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z Nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, Nepremičninska družba pa mora naročitelju izročiti seznam Nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

## 12. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

- 12.1. Naročitelj mora Nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, zemljiško knjižni izpisek, pogodbe, gradbeno dovoljenje, uporabno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine).
- 12.2. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije (zlasti se Naročitelj zavezuje in jamči zato, da ni seznanjen z nobenimi napakami oz. pomanjkljivostmi posredovanih podatkov oz. listin ter da na nepremičnini ne pozna nobenih stvarnih oz. pravnih napak, ki jih ni razkril Nepremičninski družbi). V primeru, da Naročitelj ne razpolaga s potrebnimi listinami ali te niso urejene, mu jih na podlagi naročila dodatnih storitev prisrbi oziroma uredi nepremičninska družba; stroški in takse pridobitve ali ureditve listin pa niso všteti v plačilo za posredovanje in jih naročitelj plača kot dodatno storitev. Naročitelj je tudi v tem primeru dolžan Nepremičninsko družbo seznaniti z morebitnimi napakami oz. pomanjkljivostmi tako pridobljenih listin.
- 12.3. Naročitelj mora nemudoma, najkasneje pa v 8 (osmih) dneh od spremembe, pisno obvestiti Nepremičninsko družbo o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.
- 12.4. Naročitelj bo v primeru, da bo nepremičnino tržil tudi sam ali pri konkurenčnih Nepremičninskih družbah, nepremičnino tržil pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s Pogodbo o posredovanju.
- 12.5. Naročitelj bo v primeru, da sam ali s posredovanjem konkurenčne Nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, nemudoma, najkasneje pa v roku 8 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe Nepremičninsko družbo o tem pisno obvestiti in ji izročiti kopijo te pogodbe.
- 12.6. Naročitelj se zavezuje in jamči zato, da se bo s tretjo osebo, ki jo je napotila k naročitelju Nepremičninska družba, pogajal o prodaji nepremičnine izključno v prisotnosti predstavnika Nepremičninske družbe.
- 12.7. Naročitelj bo celotno obdobje trajanja pogodbe o posredovanju aktivno sodeloval z Nepremičninsko družbo pri prodaji nepremičnine in si tudi sam prizadeval, da bi bilo mogoče nepremičnino prodati v čim krajšem času. Če naročitelj ne dovoli Nepremičninski družbi, da pokaže nepremičnino tretji osebi brez njegove prisotnosti, mora biti Nepremičninski družbi vedno na voljo, da lahko tretji osebi skupaj z naročiteljem pokažeta nepremičnino.
- 12.8. Naročitelj bo Nepremičninski družbi poravnal plačilo za posredovanje istočasno s sklenitvijo prodajne pogodbe, pogodbe o menjavi, najemne pogodbe, zakupne pogodbe ali druge pogodbe v posledici katere se šteje, da je prišlo do prometa z nepremičnino v zvezi s, čimer si je prizadevala Nepremičninska družba. V primeru, da Nepremičninska družba ni prisotna ob podpisu prodajne pogodbe ali druge pogodbe jo je Naročitelj dolžan obvestiti najkasneje prvi delovni dan od sklenitve katerekoli od zgoraj navedenih pogodb;
- 12.9. V primeru, da bo Nepremičninska družba naročitelja obvestila o ponudbi tretje osebe za nakup oz. menjavo ali o ponudbi za najem/zakup glede nepremičnine pri kateri posreduje Nepremičninska družba, bo naročitelj v roku 48 ur od prejema takšnega obvestila podal pisno izjavo o odobritvi ali zavrnitvi posamezne ponudbe.

## 13. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

- 13.1. Naročitelj je dolžan povrniti Nepremičninski družbi vso škodo, ki Nepremičninski družbi nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.
- 13.2. Kot hušje 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 zapune narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

## 14. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

- 14.1. Nepremičninska družba v primeru, da naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina.
- 14.2. Naročitelj dovoljuje Nepremičninski družbi v smislu spoštovanja te pogodbe preverjanje podatkov o kupljeni, prodani ali najeti nepremičnini pri pristojnem davčnem organu, v zemljiški knjigi ali registru najemnih pogodb ter vse druge potrebne poizvedbe, da bi se lahko sklenila ustrežna pogodba.

## 15. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA I FINANCIRANJU TERORIZMA

- 15.1. Nepremičninska družba je 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 dolžna, opraviti pregled stranke, ki zajema:
- ugotavljanje istovetnosti stranke in preverjanje njene istovetnosti na podlagi verodostojnih, neodvisnih in objektivnih virov;
  - ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če gre za pravno osebo;
  - 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.
- 15.2. Pregled stranke pravne osebe dodatno zajema še:
- preverjanje finančnega stanja objavljenih v registrih dejanskih lastnikov;
  - preverjanje, kakšen plačnik je stranka;
  - preverjanje ali posluje pozitivno in ali kaže, da bodo na dolgi rok zadržani;

- preverjanje odgovorne osebe;
- preverjanje, v katerih državah vse poslujejo;
- pridobitev informacij o poslovanju in načinu dela;
- pridobitev morebitnih dodatnih informacij o stranki in njenem poslovanju s strani tretjih oseb.

- 15.3. Naročitelj je seznanjen, da ima Nepremičninska družba za namen izpolnitve svojih obveznosti po prejšnjem odstavku pravico pridobiti in preveriti (tudi 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 in EMŠO;
  - številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

#### 16. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV

- 16.1. 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.
- 16.2. 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 (osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta)
- 16.3. Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd...), sme Nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument.
- Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:
- da gre za fotokopijo;
  - svoj naziv;
  - izrecno določen namen fotokopiranja;
  - pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitve imetnika osebnega dokumenta.
- 16.4. Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.
- 16.5. 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, in pogodbe katere predmet je nepremičnina. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo Nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.
- 16.6. Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico:
- od Nepremičninske družbe pridobiti potrditev ali se v zvezi z njim obdelujejo osebni podatki;
  - dostopati do osebnih podatkov in namena obdelave, vrste zadevnih osebnih podatkov, uporabnikov ali kategorij uporabnikov v tretjih državah ali mednarodnih organizacijah;
  - predvidenega obdobja hrambe osebnih podatkov ali meril, ki se uporabljajo za določitev tega obdobja.
- 16.7. Posameznik na katerega se nanašajo osebni podatki ima pravico, da:
- od Nepremičninske družbe zahteva popravek ali izbris osebnih podatkov;
  - od Nepremičninske družbe zahteva omejitev obdelave osebnih podatkov;
  - ugovarja obdelavi;
  - zahteva od Nepremičninske družbe, da brez nepotrebne odlašanja popravi netočne osebne podatke;
  - zahteva, da Nepremičninska družba dopolni nepopolne osebne podatke;
  - se osebni podatki neposredno prenesejo od ene Nepremičninske družbe k drugi kadar je to tehnično izvedljivo;
  - vložijo pritožbo pri nadzornem organu.
- 16.8. Kadar se osebni podatki prenesejo v tretjo državo ali mednarodno organizacijo, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico biti obveščen o ustreznih zaščitnih ukrepih zvezi s prenosom.
- 16.9. Kadar se osebni podatki obdelujejo za namene neposrednega trženja, ima posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, pravico, da kadar koli ugovarja obdelavi osebnih podatkov v zvezi z njim za namene takega trženja, vključno z oblikovanjem profilov, kolikor je povezano s takim neposrednim trženjem.

#### 17. ČAS TRAJANJA POGODBE O POSREDOVANJU

- 17.1. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih (9) mesecev, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas
- 17.2. Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju.
- 17.3. Pogodba preneha veljati:
- s potekom časa;
  - z odpovedjo pogodbe o posredovanju;
  - z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
  - v drugih primerih, ki jih določa zakon.
- 17.4. Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.
- 17.5. Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo nemudoma oz. najkasneje v 48 urah obvestiti, če je bil posel sklenjen z osebo, s katero ga ni seznanila Nepremičninska družba, ter o podrobnostih tega posla. V tem primeru je naročitelj dolžan Nepremičninski družbi izročiti fotokopijo pogodbe, sicer nosi stroške nadaljnega oglaševanja in posredovanja, pri čemer ti stroški ne smejo presegati 1/4 predvidene posredniške plačila za posredovanje.

#### 18. VELJAVNO PRAVO

- 18.1. Za presojanje pogodbe o posredovanju in Splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in Splošni pogoji ne urejata, se uporabljata Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

#### 19. REŠEVANJE SPOROV

- 19.1. Morebitne spore, ki bi izviral iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.
- 19.2. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko gre za pogodbe s potrošniki pristojno sodišče v Mariboru.
- 19.3. Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti, stranki dogovorita, da bo vsako nesoglasje, spor ali zahtevek, ki izvira iz te pogodbe ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbitra posameznik, imenovan na podlagi Pravilnika o arbitražnem postopku pred Stalno arbitražo pri Gospodarski zbornici Slovenije.

#### 20. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

Splošni pogoji veljajo od 01. 12. 2023

Vsakokrat javljani splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu [www.k2finance.si](http://www.k2finance.si)

V Mariboru, 01. 12. 2023

K2 Finance d.o.o.

Marjeta Tominc, univ. dipl. prav.

