

Nepremičninska družba: EURONEP, Tomaž Končina s.p., Velika Loka 20, 8212 Velika Loka,  
Matična številka: 9731008000,  
s sedežem: Velika Loka  
(v nadaljevanju: Nepremičninska družba)

na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03, 21/06 - odl. US, 47/06, 50/06 - ZMVN, 49/11, 47/19, 18/23 - ZDU-1O, 116/23 - odl. US) in Obligacijskega zakonika (Uradni list RS, št. 83/01, 32/04, 28/06 - odl. US, 40/07, 64/16 - odl. US, 20/18 - OROZ631) sprejme naslednje

## SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA

### pri posredovanju v prometu z nepremičninami

#### 1. UVODNE DOLOČBE

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 z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police, ki sta priloga teh Splošnih pogojev.

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 17.05.2018 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:

- Nepremičninski 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.
- 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 pripravi za sklenitev pogodb, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino.

- 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.
- Tretja oseba je oseba, ki jo nepremičninska družba poskuša spraviti v stik z naročiteljem, da bi se z njim pogajala za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina.
- 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, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.
- Pogodba o posredovanju je pisna pogodba, ki jo sklene nepremičninska družba in naročitelj ter s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo za naročitelja prizadevala najti in spraviti v stik tretjo osebo, s katero se bo pogajal za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
- Pogodba, katere predmet je nepremičnina, je kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino, pri sklenitvi katere posreduje nepremičninska družba.
- 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 istovetnosti 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, ipd...);
- 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, zemljiškega katastra, katastra stavb oziroma, 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 tretjih oseb 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 ipd.;

- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine, in sicer izključno na spletnih naslovih; [www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net), [www.nepremicnine.si21.com](http://www.nepremicnine.si21.com) in [www.bolha.com](http://www.bolha.com), razen če se naročitelj in Nepremičninska družba v pogodbi o posredovanju dogovorita tudi za druge načine oglaševanja;
- seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov, 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 izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- sprotna in ažurna 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 storitve in 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.

#### 4. DODATNE STORITVE

4.1 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.

4.2 Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

- priprava pogodbe, katere predmet je nepremičnina s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika, odvetnika ali notarja;
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
- organizacija ctenitve nepremičnine;
- zastopanje v davčnem postopku;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- hramba listin;
- izvedba primopredaje ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
- izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine;
- obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika;
- izvedba pogajanj o povezanih poslih.

4.3 Opis in cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe, ki je priloga teh Splošnih pogojev.

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. Višino plačila za posredovanje nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.

5.2 Plačilo za posredovanje v primeru, ko je naročitelj fizična oseba kot kupec stanovanja, enostanovanjske hiše ali bivalne enote), za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene cene. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR.

5.3 Plačilo za posredovanje v primeru ko je naročitelj fizična oseba kot najemnik stanovanja, enostanovanjske hiše ali bivalne enote), za isto nepremičnino znaša največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov.

5.4 Na plačilo za posredovanje se davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV) ne obračuna. Nepremičninska družba ni zavezanica za DDV.

5.5 V primeru, da nepremičninska družba katerega od poslov 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.

5.6 V plačilo za posredovanje niso vključeni stroški notarskih storitev, davki, sodne in upravne takse, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev pogodbe, ter stroški dodatnih storitev iz točke 4 teh Splošnih pogojev.

5.7 Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.

5.8 Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.9 Plačilo za posredovanje nepremičninska družba zaračuna naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.

5.10 Nepremičninska družba ima pravico do celotnega plačila tudi, če naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene Pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

5.11 Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba skladno s pogoji iz 25.a člena Zakona o nepremičninskem posredovanju pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

5.12 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.

## **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 IN 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.

## **8. FIDUCIARNI RAČUN**

8.1 Nepremičninska družba sme sprejeti od naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo 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 zavarovano 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 ali prodajati iste nepremičnine.

## **11. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA**

11.1 Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročiteljem 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, zemljiškoknjižni izpisek, pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine).

12.2 Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oziroma dokumentacije.

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 obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.

## **13. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA**

13.1 Naročitelj je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo, ki ji nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.

13.2 Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:

1. naročitelj nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
2. naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
3. naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
4. 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 s posredovanjem druge nepremičninske družbe, ali ji ne izroči ali ne izroči v roku kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
5. naročitelj v nasprotju z dobro vero in poštenjem ne pristopi k pogajanju 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;
6. naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne 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

drugi morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina. Poizvedbe lahko nepremičninska družba opravi pri pristojnem finančnem uradu, zemljiški knjigi in drugih pristojnih organih, s čimer naročitelj izrecno soglaša.

## **15. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN 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, opraviti pregled stranke, ki zajema:

1. ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
2. ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba;
3. pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu;
4. redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri Nepremičninski družbi.

15.2 Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki pravico pridobiti in preveriti (tudi z vpogledom v osebni dokument) naslednje osebne podatke stranke in zakonitega zastopnika stranke:

1. osebno ime,
2. naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
3. datum in kraj rojstva,
4. davčno številko ter
5. 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 prepiše 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.

16.4 Nepremičninska družba na fotokopiji osebnega dokumenta označi:

- da gre za fotokopijo,
- svoj naziv,
- izrecno določen namen fotokopiranja,
- pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitev imetnika osebnega dokumenta.

16.5 Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo nadalje kopirala osebnega dokumenta naročitelja. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.

16.6 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.

16.7 Posameznik, na katerega se nanašajo osebni podatki, ima pravico:

- od nepremičninske družbe dobiti 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 uporabijo za določitev tega obdobja.

16.8 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 nepotrebnega 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,
- vložiti pritožbo pri nadzornem organu.

16.9 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.

16.10 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 in ODPOVED POGODBE**

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 sklenejo novo pogodbo o posredovanju.

17.3 Pogodba preneha veljati:

1. s potekom časa,
2. z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
3. z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
4. v drugih primerih, ki jih določa zakon.

17.4 Stranki lahko kadarkoli odpovejo pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti podana v pisni obliki.

## **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 izvirali iz pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.

19.2 Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, se, v primerih, ko gre za pogodbe med gospodarskimi subjekti in potrošniki, krajevna pristojnost sodišča določa skladno z 51. a členom Zakona o pravdnem postopku.

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 pogodbe posredovanju ali je z njo v zvezi ali izvira iz njene kršitve, prenehanja ali neveljavnosti, dokončno rešil senat treh arbitrov ali arbiter posameznik, imenovan na podlagi Arbitražnih pravil stalne arbitraže pri GZS

## **20. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV**

20.1 Splošni pogoji veljajo od 1.9.2024.

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

Velika Loka, dne 7.1.2025.

EURONEP, Tomaž Končina s.p.



## Opis in cenik dodatnih storitev

	Cena v €
Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (prodajna pogodba (do 3 lastniki), namenska raba, potrdilo o uveljavljanju predkupne pravice občine, davčna napoved (DPN, kapitalski dobiček - oprostitvev), overitev pogodbe/hramba - enostavni pravni posel	400,00
Vodenje in izvedba postopka prodaje/nakupa nepremičnine (predpogodba, namenska raba, potrdilo o uveljavljanju predkupne pravice občine, postopek v zvezi z odobritvijo pravnega posla UE, prodajna pogodba, davčna napoved, (DPN, kapitalski dobiček - svetovanje), overitev pogodbe/hramba (do 3 lastniki) - zahtevnejši pravni posel	600,00
Vodenje in izvedba postopka zahtevnega postopka prodaje/nakupa nepremičnine (več kot 3 lastniki), vse storitve se popišejo v posebnem poročilu opravljenih del. Cena za takšen postopek prodaje se predhodno dogovori z naročnikom, znaša od 1% do 2% pogodbene vrednosti vendar najmanj	800,00
Sestava prodajne pogodbe do 4 lastniki (vsak dodatni lastnik 10,00 €)	300,00
Sestava predpogodbe ali dogovora o pravnem poslu ali pogodbe o ari	150,00
Sestava darilne pogodbe	250,00
Davčna napoved (DPN, kapitalski dobiček - svetovanje)	70,00
Pridobitev lokacijske informacije za nepremičnino (k ceni se prištejejo morebitne takse)	30,00
Pridobitev katastrskega načrta - mapna kopija (k ceni se prištejejo morebitne takse)	30,00
Prisotnost pri overitvi pogodbe / hramba	40,00
Pridobitev potrdila o predkupni pravici (k ceni se prištejejo morebitne takse)	20,00
Pridobitev drugih listin - cena za posamezno listino (k ceni se prištejejo morebitne takse)	30,00
Ogled nepremičnine brez sklenitve posredniške pogodbe	60,00
Kilometrina - cena za en prevožen kilometer (pri ogledu, prevzemu, primopredaji, sestankih...)	0,43
Prvi ogled nepremičnine je vključen v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se prvi ogled zaračuna v višini	60,00
Naročeno vodenje ogledov	60,00
Spremljanje najemnega razmerja (nepremičninska družba koordinira najemno razmerje ves čas trajanja najemne pogodbe in je na voljo tako najemodajalcu kot najemniku za različne storitve: npr. koordinacija plačil, zaračunavanje najemnin za račun najemodajalca, koordinacija vzdrževalnih del, koordinacija nadzora nad nepremičnino, različna vprašanja... vse storitve se popišejo v posebnem poročilo opravljenih del. Cena za takšno spremljanje najemnega se predhodno dogovori z naročnikom, znaša od 8% do 15% mesečne oz letne pogodbene vrednosti vendar najmanj	325,00 €/letno
Vsak ogled nepremičnine s tretjo osebo je vključen v provizijo na podlagi pogodbe o posredovanju. Če pa je pogodba o posredovanju s strani naročitelja predčasno prekinjena, se vsak dan oz. ogled zaračuna v znesku	50,00
Sestava najemne pogodbe	250,00
Sestave menjalne pogodbe	400,00
Sestava služnostne pogodbe	250,00
Sestava razdružilne pogodba	325,00
Priprava dokumentacije za banko pri kreditiranju	65,00
Priprava aneksa k pogodbi ali predpogodbi	65,00
Priprava aneksa k pogodbi ali predpogodbi - zahtevnejše	130,00
Sporazum o odstopu od dogovora/pogodbe	100,00
Hramba dokumentov - pogodb	50,00
Priprava pooblastila za prodajo (brez stroška notarske overitve)	65,00
Sestava izjave o odpovedi predkupne pravice upravičenca	30,00
Vodenje postopka prodaje kmetijskega zemljišča, brez priprave prodajne pogodbe (objava ponudbe na UE, sprejem ponudbe na UE)	150,00
Postopek v zvezi z odobritvijo pravnega posla na UE (k ceni se prištejejo morebitne takse)	100,00
Sestava izbrisnega dovoljenja za izbris stvarno pravnih bremen	100,00
Sestava in oddaja zemljiškoknjžnega predloga	80,00
Pridobivanje dokumentacije za izbris stvarno pravnih bremen	50,00
Izdelava pisnega mnenja o ceni nepremičnine (mnenje o ceni ni uradna cenitev)	120,00
Izdelava primopredajnega zapisnika	65,00
Izvedba primopredaje (sprememba podatkov pri upravniku oziroma vsakem posameznem dobavitelju, kot npr. elektro, komunala, se zaračuna 10,00 € dodatno za vsakega dobavitelja)	135,00
Pridobivanje EMŠO in DŠ za tujce	90,00
Pridobivanje kopije uporabnega ali gradbenega dovoljenja	80,00
Pridobivanje dokumentov in odločbe o daljšem obstoju objekta (takse niso vključene)	200,00
Fotografiranje nepremičnine	100,00
Videoposnetek (snemanje in montaža)	250,00
Cena prevoda/1 stran	32,00
Poštni stroški in stroški pisarniškega poslovanja – po dejansko nastalih stroških	
Cenitev pooblaščenih cenilcev oziroma izvedencev – po ceniku pooblaščenega sodnega cenilca oziroma izvedenca gradbene ali druge ustrezne stroke	
<i>Cene ne vključujejo DDV, ker nepremičninska družba ni zavezanca za DDV.</i>	





**Polica za zavarovanje poklicne odgovornosti**

Številka police: **OD40104558112**

Nova polica  
Številka IDD vprašalnika: 116994036

Dogovorjene zavarovalne podvrste: onp  
Začetek zavarovanja – datum in ura: 07.01.2025, 24:00  
Potek zavarovanja: permanentno  
Zapadlost premije vsako leto dne: 07.01.

Zavarovalec: **EURONEP, TOMAŽ KONČINA S.P., VELIKA LOKA 20, 8212 VELIKA LOKA, DŠ: 48760854**  
Zavarovanec: **EURONEP, TOMAŽ KONČINA S.P., VELIKA LOKA 20, 8212 VELIKA LOKA, DŠ: 48760854**

Zavarovalec je seznanjen, da je ta pogodba sklenjena po splošnih pogojih in klavzulah: Splošni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti PG-opo/19-4; Skupna določila splošnih pogojev premoženjskih zavarovanj PG-ZP-skudo/24-9; Posebni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov PG-opo-onp/19-4; Klavzula o izključitvi terorističnih dejanj KL-ZA-teror/02-1; Klavzula o izključitvi škod zaradi kibernetkega napada KL-ZA-kl/16-9.

Vsi denarni zneski so izraženi v EUR, če ni drugače navedeno.

Zap. št.	Šifra	Zavarovalna vsota	Zavarovalna premija
<b>1. Zavarovalni kraj: Zavarovanje na območju držav članic EU</b>			
<b>1.1. Predmet: Poklicna odgovornost - Zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov: letni agregat: 350.000 EUR, število zaposlenih: 1</b>			
1.1.1.	onp1111	Odgovornost nepremičninskih posrednikov	175.000,00
			434,88
			Zavarovalna premija skupaj
			434,88
Zavarovalna premija brez DPZP za obdobje od 07.01.2025 do 07.01.2026.			<b>434,88</b>

**Dodatne opombe in klavzule:**

10,00 odstotna udeležba pri škodi, vendar ne manj kot 500,00 EUR. (Z. št.: [1.1.1])

[1] S plačilom premije zavarovalec potrjuje, da je pred sklenitvijo zavarovanja prejel in se seznanil z dokumentom z informacijami o zavarovalnem produktu, ob sklenitvi zavarovanja pa prejel zavarovalne pogoje, ki urejajo pravice in obveznosti iz predmetnega zavarovanja.

[2] Če ni plačana premija za razširitev zavarovalnega kritja ali za povečano nevarnost, ima zavarovanec zavarovalno kritje le za delež odškodnine oziroma zavarovalnine, v razmerju med premijo, ki je plačana in premijo, ki bi morala biti plačana.

[3] Zavarovalnica si pridružuje pravico, da v 30 dneh po izstavitvi police popravi morebitne zastopnikove računske in druge napake.

[4] Račun za plačilo zavarovalne premije je sestavni del zavarovalne police.

Ljubljana, dne 07.01.2025 ob 11:40

4101619 GREGOR SLA  
Zavarovalnica

Ime in priimek: GREGOR SLAVIČ  
Datum podpisa: 07.01.2025 11:43:16  
Digitalni podpis BetrSign®



EURONEP, TO  
Zavarovalec

Ime in priimek: TOMAŽ KONČINA  
Datum podpisa: 07.01.2025 12:19:59  
Digitalni podpis BetrSign®