

Na podlagi Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03 z dne 9. 5. 2003, s kasnejšimi spremembami in dopolnitvami), sprejema nepremičninska družba QUADROS, d.o.o. 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. Naročitelja zavezujejo splošni pogoji, ki so veljavni v trenutku sklenitve pogodbe o posredovanju. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi cenik storitev 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 pogodb o posredovanju.

### 2. POMEN IZRAZOV

- 2.1. **Nepremičninska družba** je družba QUADROS, poslovanje z nepremičninami, poslovne in finančne storitve, d.o.o., Gradac 6a, 8332 Gradac.
- 2.2. **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.
- 2.3. **Pogodba o posredovanju**: je pisna pogodba, ki jo skleneta 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. 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.
- 2.4. **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.
- 2.5. **Z naročiteljem povezane osebe** so (i) 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. (ii) pravne osebe, v katerih ima naročitelj in/ali imajo naročiteljevi ožji družinski člani bodisi posamič ali skupno neposredno ali posredno udeležbo, ki mu/jim bodisi omogoča izvrševanje več kot 25 % glasovalnih pravic v tej pravni osebi bodisi omogoča neposredno izvolitev vodstvenih in/ali nadzornih organov takšne pravne osebe, (iii) pravne osebe, v katerih naročitelj in/ali njegovi ožji družinski člani opravljajo funkcijo organa vodenja ali nadzora ter (iv) pravne osebe, ki v smislu zakona, ki ureja gospodarske družbe štejejo za povezane družbe naročitelja in/ali pravnih oseb, navedenih v predhodnih dveh točkah te alineje.

### 3. OPIS STORITEV POSREDOVANJA

- 3.1. **Opis storitev pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine**  
Nepremičninska družba opravi za naročitelja v okviru posredovanja pri prodaji in/ali nakupu nepremičnine, v kolikor ni s pogodbo o posredovanju določeno drugače, sledeče posle, če in v kolikor to narekujejo okoliščine posameznega primera:
  - ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
  - pridobivanje kontaktnih podatkov o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (ime in priimek/firma, naslov/sedež, matična in davčna številka, telefon, elektronski naslov);
  - pridobivanje osebnih oz. identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe katere predmet je nepremičnina (osebno ime/firma, naslov/sedež, matična, davčna številka, številka osebne računa oz. transakcijskega računa);
  - priprava pogodbe o posredovanju z določitvijo obsega storitev posredovanja, predloga višine plačila za posredovanje, pogojev plačila in drugih sestavin v skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje;
  - seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje;
  - izvedba ogleda nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami za potrebe preverjanja dejanskega stanja nepremičnine in določanja primerne ponudbene cene glede na razmere na trgu;
  - ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine na podlagi listinske dokumentacije naročitelja, vpogledi v javno dostopne evidence glede nepremičnine (zemljiška knjiga, kataster 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 tretjih oseb z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in opozarjanje na ugotovljene pravne in stvarne napake;
- seznanitev naročitelja in tretjih oseb s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd;
- seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev ponudbene cene nepremičnine, z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, z višino in vrsto davčnih obveznosti stranke in z višino stroškov notarskih storitev, vpisa v zemljiško knjigo ter morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- pridobitev lokacijske informacije, če je pridobitev slednje v skladu z veljavnimi predpisi potrebna glede na nepremičnino;
- pripravo ustrezne oglaševalske akcije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine na spletnih straneh;
- prizadevanje naročitelja spraviti v stik s tretjo osebo, ki se bo z njem pogajala o sklenitvi nameravanega pravnega posla ter iskanje priložnosti za sklenitev nameravanega pravnega posla v prometu nepremičnin;
- organizacija ogledov nepremičnin(e), prisostvovanje pri ogledih nepremičnin(e) ali na podlagi posebnega naročila naročnika samostojno izvajanje ogledov nepremičnin(e);
- 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;
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- hramba stvari (listine, predmete, drugo), ki mu jih zaupata naročitelj in/ali tretja oseba;
- spremljanje realizacije sklenjenih pravnih poslov glede nepremičnine (npr. dogovora o plačilu are, prodajna pogodba,...).

### 3.2. Opis storitev pri oddaji oziroma najemu ali zakupu nepremičnine

Nepremičninska družba opravi za naročitelja v okviru posredovanja pri najemu oz. zakupu in/ali oddaji nepremičnine v najem oz. zakup, v kolikor ni s pogodbo o posredovanju določeno drugače, sledeče posle:

- izvedba ogleda nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami za potrebe preverjanja dejanskega stanja nepremičnine in določanja primerne ponudbene najemnine/zakupnine glede na razmere na trgu;

- ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine na podlagi listinske dokumentacije naročitelja, vpogledi v javno dostopne evidence glede nepremičnine;
- seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in pisno opozarjanje na ugotovljene pravne in stvarne napake;
- seznanitev naročitelja s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev najemnine/zakupnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pravnega posla, višino in vrsto davčnih obveznosti stranke ter z višino morebitnih drugih stroškov;
- oglaševanje oddaje nepremičnine na spletnih straneh ali na drug ustrezen način, ki ga izbere posrednik;
- prizadevanje naročitelja spraviti v stik s tretjo osebo, ki se bo z njem pogajala o sklenitvi nameravanega pravnega posla ter iskanje priložnosti za sklenitev nameravanega pravnega posla v prometu nepremičnin;
- organizacija ogledov nepremičnin(e), prisostvovanje pri ogledih nepremičnin(e) ali na podlagi posebnega naročila naročnika samostojno izvajanje ogledov nepremičnin(e);
- sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, ki je predmet posredovanja; hramba stvari (listine, predmete, drugo), ki mu jih zaupata naročitelj in/ali tretja oseba.

3.3. Nepremičninska družba je dolžna opraviti za naročitelja tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za sklenitev pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju.

Storitve nepremičninske družbe, ki so naštet v točki 3.1 in 3.2, so vključene v provizijo za posredovanje. V kolikor za veljavno sklenitev nameravane pogodbe kateri izmed zgoraj navedenih poslov ni potreben oz. v kolikor katerega od navedenih storitev na svojo željo opravi naročitelj, naročitelj ni upravičen zahtevati znižanje dogovorjene provizije za posredovanje.

### 3.4. Opis dodatnih storitev

Nepremičninska družba ima pravico do poplačila za dodatne storitve, ki ne sodijo med posle, določene v točkah 3.1 in 3.2 (v nadaljnjem besedilu: »dodatne storitve«), če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi dogovorjena količina in cena storitev. Kot dodatne storitve štejejo zlasti:

- priprava pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika, notarja ali odvetnika,
- organizacija cenvite nepremičnine,
- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, potrebnih za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
- izpolnitev ustreznih davčnih obrazcev in napovedi za odmero davkov,
- izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine in izvedba primopredaje,
- obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika oz. plačnika,

- organizacija postopka s pripravo ponudb, vlog ipd pri prodaji kmetijskih zemljišč/gozdov na upravni enoti,
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu,
- urejanje pravnega stanja nepremičnine.

Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe. Cenik storitev nepremičninske družbe je priloga k tem Splošnim pogojem. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

Vse storitve, ki so na ceniku opredeljene kot *ostale storitve*, se lahko naročajo kot posamične storitve, brez pogodbe o posredovanju.

### 3.5. Ekskluzivna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami

Naročitelj lahko z nepremičninsko družbo sklene ekskluzivno pogodbo o posredovanju, s katero se naročitelj obveže, da za posredovanje pri sklenitvi določene pogodbe v prometu nepremičnin ni in ne bo pooblastil nobene druge pravne in/ali fizične osebe.

V primeru sklenitve ekskluzivne pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, naročniku ni dovoljen neposreden stik z zainteresiranimi tretjimi osebami. Naročnik je dolžan informacije o zainteresiranih tretjih osebah predati nepremičninski družbi. V primeru, ko je sklenjena ekskluzivna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, je nepremičninska družba upravičena do celotne provizije tudi v primeru, če naročnik sam najde tretjo osebo, s katero sklene pravni posel, ne glede na to, ali je stik s to osebo vzpostavil še pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju.

### 3.6. Pregled nepremičnine za prodajo/oddajo

Naročitelj lahko pri nepremičninski družbi naroči zgolj strokovni pregled nepremičnine za prodajo oziroma oddajo. V kolikor se naročitelj po opravljenem pregledu nepremičnine odloči za sklenitev pogodbe o posredovanju glede te nepremičnine, se morebitno plačilo pregleda vračuna v ceno posredovanja v prometu nepremičnin.

### 3.7. Povračilo dejanskih stroškov

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.

S tem se pokrivajo stroški, ki so nepremičninski družbi nastali pri izpolnjevanju naročila v skladu s pogodbo o posredovanju. Višina stroškov je opredeljena v vsakokrat veljavnem ceniku nepremičninske družbe. Naročnik je

dolžan nepremičninski družbi dodatne stroške poravnati na podlagi računa in specifikacije stroškov v roku osmih dni po izdaji računa.

## 4. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

4.1. Višino plačila za posredovanje (»provizija«) nepremičninska družba in naročitelj dogovorita s pogodbo o posredovanju.

4.2. 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. V tem primeru višino provizije nepremičninska družba in naročnik dogovorita v pogodbi o posredovanju, upoštevaje dejanske okoliščine in lastnosti nepremičnine. O višini plačila za posredovanje (% provizije) se nepremičninska družba in naročitelj dogovorita individualno s pogodbo o posredovanju.

4.3. V pogodbeno ceno nepremičnine iz predhodnega odstavka se všttevajo vsa plačila, ki jih kupec nepremičnine opravi prodajalcu, vključno s kakršnimkoli plačilom za vgrajeno ali ne vgrajeno opremo in/ali pritikline nepremičnine, ki je predmet pogodbe, in sicer ne glede na dejstvo ali se lastninska pravica na opremi in/ali pritiklinah prenaša skupaj z nepremičnino ali na podlagi ločenega pravnega posla.

4.4. 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 eurov (ta določila se ne uporabljajo za pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jih sklenejo med seboj gospodarski subjekti). Pogodbena vrednost najema/zakupa je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.

Kot osnova za določitev provizije iz prejšnjega odstavka se šteje najemnina/zakupnina ali podobno plačilo, vključno s stroški najema/zakupa.

4.5. 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, v kolikor je nepremičninska družba zavezanka za DDV.

4.6. 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 3.7 teh Splošnih pogojev.

4.7. 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.

- 4.8. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Plačilo za posredovanje zapade v plačilo na dan sklenitve pogodbe, pri kateri je nepremičninska družba posredovala. Naročnik je dolžan plačati provizijo tudi, če pogodbo namesto njega sklene njegov ožji družinski član ali z naročiteljem povezana oseba. V primeru, da je pri pravnem poslu, pri katerem posreduje nepremičninska družba, sklenjena predpogodba ali pogodba o ari in plačana ara je nepremičninska družba upravičena do celotne provizije, tudi če kasneje ne pride do sklenitve glavne pogodbe.
- 4.9. V primeru zamude s plačilom je naročnik dolžan nepremičninski družbi plačati zakonite zamudne obresti od dneva zamude dalje do dne plačila.
- 4.10. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pogodbe, pri sklenitvi katere je sodelovala nepremičninska družba, pozneje odstopita od sklenjene pogodbe, jo na drug način sporazumno razveljavita ter prav tako tudi v primeru, da do prenehanja veljavnosti sklenjene pogodbe, pri kateri je posredovala nepremičninska družba, pride v posledici kršitve pogodbe ali neizpolnitve pogodbenih obveznosti s strani katerekoli pogodbene stranke.
- 4.11. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.
- 4.12. Smiselno enako, kot to določa točka 3.3 velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

## 5. OBVEZNOSTI NAROČITELJA

- 5.1. Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja in aktivno sodelovati pri opravljanju poslov ter je dolžan na zahtevo nepremičninske družbe, slednji predložiti potrdilo o plačilu davkov in morebitna druga potrdila, iz katerih bo razvidno, da na njegovi strani niso podane ovire, ki onemogočajo izvedbo pravnega posla.
- 5.2. V primeru, da je v trenutku, ko nepremičninska družba v okviru opravljanja storitev posredovanja, naročitelja spravi v stik z določeno tretjo osebo ali ga seznanj z določeno priložnostjo za sklenitev nameravanega pravnega posla, naročitelju dejstvo, da določena tretja oseba predstavlja potencialnega sopogodbjenika ali je naročitelju priložnost za sklenitev nameravanega pravnega posla, že znana, je dolžan naročitelj o tem nemudoma, najkasneje pa v roku 3 dni od dneva, ko je bil vzpostavljen stik s tretjo osebo oz. ko je bil seznanjen s priložnostjo za sklenitev nameravanega pravnega posla, nepremičninsko družbo pisno seznaniti o tem, pri čemer je dolžan navesti natančna dejstva, s katerimi utemeljuje svoje navedbe ter predložiti ustrezne dokaze, s katerimi ta dejstva dokazuje. V nasprotnem primeru se šteje, da je stik med naročiteljem in tretjo osebo bil vzpostavljen s posredovanjem nepremičninske družbe oz. da je bil naročitelj o priložnosti za sklenitev pravnega posla seznanjen s strani nepremičninske družbe.
- 5.3. Naročitelj je nepremičninski družbi odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi ji v razmerju do tretjih oseb nastala zaradi pravnih in dejanskih ovir na strani naročitelja, ki onemogočajo sklenitev pravnega posla, pri katerem posreduje nepremičninska družba. Naročitelj je nepremičninski družbi prav tako odškodninsko odgovoren za škodo, ki bi nepremičninski družbi nastala ali bi ji lahko nastala zaradi kršitve obveznosti naročitelja, določenih v teh splošnih pogojih ali v veljavnih pravnih predpisih. Kot hujše 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 zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.
- 5.4. Naročitelj je dolžan vse podatke, ki jih pridobi od nepremičninske posredniške družbe v okviru opravljanja poslov posredovanja v prometu nepremičnin, vključno z osebnimi podatki oz. identiteto tretjih oseb, s katerimi naročitelja spravi v stik nepremičninska družba, obravnavati strogo zaupno ter varovati poslovno tajnost teh podatkov in jih ne sme posredovati tretjim osebam. V primeru kršitve prepovedi iz prejšnjega stavka, je naročitelj dolžan nepremičninski družbi – poleg morebitne obveznosti plačila provizije in/ali plačila za opravljene dodatne posle – povrniti celotno dejansko škodo, ki je zaradi njegovega ravnanja (oziroma zaradi ravnanja oseb za katera odgovarja), nastala posredniški družbi.

## 6. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

- 6.1. 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 in preverjanje identitete stranke;



- ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba;
- 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.

6.2. Naročitelj je seznanjen, da ima nepremičninska družba z namenom izpolnitve svojih obveznosti po prejšnji točki pravico pridobiti in preveriti (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 ter
- številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

## **7. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV**

7.1. 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.

7.2. 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).

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

7.4. 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 soglasje naročitelja.

## **8. ENERGETSKA IZKAZNICA**

8.1. Naročitelj s podpisom posredniške pogodbe potrjuje, da ga je nepremičninska družba seznanila z določbami Zakona o učinkoviti rabi energije, 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 posameznem 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 izkaznico.

8.2. 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.

## **9. FIDUCIARNI RAČUN**

9.1. 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.

## **10. TRAJANJE IN ODPOVED POGODBE O POSREDOVANJU**

10.1. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas 9 mesecev, v kolikor s pogodbo ni določen krajši čas trajanja pogodbe.

10.2. Vsaka od pogodbenih strank lahko v času trajanja pogodbe s pisno izjavo odpove pogodbo o posredovanju, če to ni nasprotju z dobro vero in poštenjem. V primeru, da naročitelj predčasno odpove pogodbo o posredovanju ali odstopi od namena skleniti nameravani pravni posel, ki je predmet pogodbe o posredovanju, je dolžan nepremičninski družbi plačati vse stroške, ki jih je imela z opravljanjem storitev po pogodbi o posredovanju. Stroški se obračunajo po ceniku nepremičninske družbe.

## **11. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO**

11.1. 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 nepremičninska družba navede v pogodbi o posredovanju.

## **12. OMEJITEV ODGOVORNOSTI**

12.1. Nepremičninska družba za škodo, ki nastane naročitelju, ne odgovarja z izjemo škode, ki bi jo nepremičninska družba ali posrednik, ki opravlja zanjo storitve posredovanja, povzročil namenoma ali iz velike malomarnosti.

12.2. Prevzem denarnih sredstev s strani nepremičninske družbe od kupca ali najemnika za račun prodajalca ali najemodajalca se lahko izvrši le ob prisotnosti prodajalca

oz. najemodajalca in se lahko opravi le v poslovnih prostorih nepremičninske družbe. V primeru, da naročnik izroči denarna sredstva posredniku v nasprotju s tem odstavkom, nepremičninska družba ne odgovarja za morebitno škodo, ki bi naročniku nastala iz tega naslova.

### **13. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV**

- 13.1. Splošni pogoji veljajo od dneva njihovega sprejema dalje.
- 13.2. V primeru nasprotja med določbami pogodbe o posredovanju ter vsebino teh splošnih pogojev, veljajo določila pogodbe o posredovanju.
- 13.3. Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni na spletni strani nepremičninske družbe QUADROS nepremičnine d.o.o. Nepremičninska družba jih potencialnemu naročitelju predloži najkasneje ob predložitvi predloga pogodbe o posredovanju.

Gradac, 15.3.2024

QUADROS, d.o.o.  
Katja Bahor, direktorica