



ABC NEPREMIČNINE agencija za posredovanje nepremičnin, d.o.o., Tivolska cesta 48, 1000 Ljubljana, e-naslov: [abc@abc.si](mailto:abc@abc.si), matična številka 5967538000 (v nadaljevanju: **Nepremičninska družba**), ki jo zastopa direktor Andrej Kuplenk, je določila naslednje splošne pogoje:

## Splošni pogoji opravljanja storitev posredovanja v prometu z nepremičninami

### 1. Splošne določbe

- 1.1. Ti splošni pogoji urejajo pravna razmerja med Nepremičninsko družbo in naročiteljem pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami.
- 1.2. Ti splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo Nepremičninska družba sklene z naročiteljem.
- 1.3. Če pogodba o posredovanju vsebuje pravila, ki so v nasprotju s pravili teh splošnih pogojev, veljajo posebna pravila pogodbe o posredovanju.

### 2. Pomen izrazov

Izrazi, uporabljeni v teh splošnih pogojih, pomenijo:

- 2.1. **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.
- 2.2. **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. **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.
- 2.4. **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.
- 2.5. **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 bo z njim pogajala za sklenitev Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal nadomestilo za storitve posredovanja, če bo nepremičninska pogodba sklenjena.
- 2.6. **Nepremičninska pogodba** je pogodba o prodaji, najemu, zakupu ali drugačnem načinu razpolaganja z nepremičnino, posredovanje pri sklenitvi katere je predmet pogodbe o posredovanju.
- 2.7. **Nepremičnina** je nepremičnina, posredovanje pri prodaji, najemu, zakupu ali drugačnem načinu razpolaganja z njo, je predmet pogodbe o posredovanju.
- 2.8. **Provizija** je nadomestilo, do plačila katerega je upravičena Nepremičninska družba za opravljene storitve posredovanja.

### 3. Storitve posredovanja

- 3.1. Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri sklenitvi naslednjih Nepremičninskih pogodb:
  - 3.1.1 pogodbe o prodaji ali nakupu nepremičnine,
  - 3.1.2 pogodbe o najemu ali zakupu in
  - 3.1.3 druge pogodbe, katere predmet je razpolaganje z nepremičnino.

Temeljna obveznost Nepremičninske družbe pri opravljanju storitev posredovanja je zaveza Nepremičninske družbe, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik naročitelja s tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja.

- 3.2 Storitve posredovanja iz točke 3.1 vključujejo zlasti naslednje posle, ki jih Nepremičninska družba opravi za naročitelja, če in v obsegu, kot je to potrebno glede na vrsto Nepremičninske pogodbe, ki je

predmet posredovanja, značilnosti nepremičnine in druge okoliščine:

- 3.2.1. sprejem naročila za posredovanje;
- 3.2.2. ugotavljanje istovetnosti naročitelja z vpogledom v osebni dokument in javne evidence;
- 3.2.3. pridobivanje kontaktnih informacij o naročitelju za namen spravljanja v stik s tretjo osebo (osebno ime/firma, naslov/sedež, telefon, faks, elektronska pošta, in podobno);
- 3.2.4. pridobivanje osebnih podatkov oziroma identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe katere predmet je nepremičnina (osebno ime/firma, naslov/sedež, EMŠO/matična številka, davčna številka, številka osebnega računa oziroma transakcijskega računa);
- 3.2.5. 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;
- 3.2.6. pojasnilo naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine;
- 3.2.7. seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev Nepremičninske pogodbe;
- 3.2.8. 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 ali izpolnitvijo Nepremičninske pogodbe;
- 3.2.9. ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom nepremičnine;
- 3.2.10. 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 preostalih pravnih dejstev);
- 3.2.11. obveščanje naročitelja in tretjih oseb o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
- 3.2.12. seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic, ki omejujejo lastninsko pravico na nepremičnini, ali javnopravnih omejitev
- 3.2.13. izvedbo oglaševanja nepremičnine na spletnih naslovih: [www.abc-nepremicnine.si](http://www.abc-nepremicnine.si)  
[www.nepremicnine.net](http://www.nepremicnine.net)  
[nepremicnine.si21.com](http://nepremicnine.si21.com)  
[www.bolha.com](http://www.bolha.com);
- 3.2.14. 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 oziroma naročitelju, kadar oba izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja;

## Splošni pogoji (18. 3. 2021)

- 3.2.15. 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;
- 3.2.16. sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- 3.2.18. organizacija notarske overitve podpisa na listini, ki vsebuje odsvojiteljevo zemljiškoknjižno dovolilo, izstavljeno na podlagi Nepremičninske pogodbe.
- 3.3. Provizija vključuje tudi nadomestilo za posle iz točke 3.2 teh splošnih pogojev, razen stroškov iz točke 6.1 teh splošnih pogojev.
- ### 4. Dodatne storitve in cenik
- 4.1. Nepremičninska družba za naročitelja ali tretjo osebo, poleg storitev posredovanja iz točke 3.1 teh splošnih pogojev, opravi tudi dodatne storitve, pod pogoji, določenimi v točkah 4.1 do 4.13 teh splošnih pogojev.
- 4.2. Na podlagi naročila naročitelja ali tretje osebe Nepremičninska družba zagotovi pripravo besedila Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja, ali druge pogodbe v prometu z nepremičninami, ki jo sestavi univerzitetni diplomirani pravnik oziroma odvetnik, z vsebino, o kateri sta se sporazumela naročitelj in tretja oseba. Cene za to storitev so:
- 4.2.1. Sestava besedila pogodbe \_\_\_\_\_ 1.000 EUR
- 4.2.2. Dopolnitev besedila pogodbe ali sestava besedila dodatka k pogodbi na podlagi poznejših dogovorov strank \_\_\_\_\_ 500 EUR
- 4.3. Če se naročitelj in tretja oseba dogovorita, da bo Nepremičninska družba zanj opravljal skrbniške storitve, Nepremičninska družba opravi te storitve po teh cenah:
- 4.3.1. hramba izvornikov notarsko overjenih listin ali drugih listin v zvezi z Nepremičninsko pogodbo \_\_\_\_\_ 100 EUR;
- 4.3.2. hramba denarnih sredstev na fiduciamem denarnem računu v skladu s točko 8.2 teh splošnih pogojev, predmet katere je hramba are ali drugih plačil v zvezi z Nepremičninsko pogodbo \_\_\_\_\_ 200 EUR.
- 4.4. Na podlagi naročila naročitelja ali tretje osebe Nepremičninska družba v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja, oziroma overitve podpisa na zemljiškoknjižnem dovolilu opravi te storitve po teh cenah:
- 4.4.1. pridobitev lokacijske informacije \_\_\_\_\_ 50 EUR
- 4.4.2. pridobitev potrdila o namenski rabi \_\_\_\_\_ 50 EUR
- 4.4.3. pridobitev katastrskega načrta \_\_\_\_\_ 50 EUR
- 4.4.4. pridobitev izpisa iz zemljiške knjige s potrdilom sodišča ali notarja \_\_\_\_\_ 50 EUR
- 4.4.5. zastopanje v postopku v zvezi z odobritvijo pravnega posla po ZKZ pri prodaji kmetijskega zemljišča \_\_\_\_\_ 500 EUR
- 4.4.6. zastopanje v postopku v zvezi s pridobitvijo soglasja po predpisih o varstvu kulturne in naravne dediščine, soglasja MORS oziroma potrdila občine o neuvetljanju predkupne pravice \_\_\_\_\_ 200 EUR
- 4.4.7. zastopanje v davčnem postopku za odmero davka na promet nepremičnin in morebitnega davka od kapitala \_\_\_\_\_ 200 EUR
- 4.4.8. pridobitev aerofoto posnetka \_\_\_\_\_ 100 EUR
- 4.4.9. zastopanje v postopku legalizacije objekta \_\_\_\_\_ 200 EUR
- 4.4.10. pridobitev kopije odločbe ali druge listine iz sodnega ali upravnega spisa \_\_\_\_\_ 200 EUR
- 4.4.11. zastopanje pri pridobitvi EMŠO ali matične številke zaradi vpisa v zemljiško knjigo, in pri pridobitvi davčne številke \_\_\_\_\_ 500 EUR
- 4.5. Nepremičninska družba opravi za naročitelja te storitve po ceni, za katero se dogovorita ob naročilu teh storitev na podlagi ponudbe Nepremičninske družbe:
- 4.5.1. pridobitev poročila o oceni vrednosti nepremičnine, ki ga izdelata pooblaščenec ocenjevalec vrednosti nepremičnin ali sodni cenilec;
- 4.5.2. pridobitev energetske izkaznice;
- 4.5.3. oglaševanje v sredstvih javnega obveščanja.
- 4.6. Na podlagi naročila naročitelja ali tretje osebe Nepremičninska družba opravi tudi te storitve po teh cenah:
- 4.6.1. če je nepremičnina predmet predkupne pravice solastnikov ali etažnih lastnikov, priprava obvestila in ponudbe predkupnim upravičencem za uveljavitev predkupne pravice in pošiljanje tega obvestila predkupnim upravičencem s priporočeno pošto pošiljko \_\_\_\_\_ 1.000 EUR
- 4.6.2. sodelovanje pri izročitvi in prevzemu nepremičnine kupcu oziroma najemniku, ki vključuje ogled in preveritev stanja ter popis števecov \_\_\_\_\_ 200 EUR
- 4.6.3. obvestitev dobaviteljev o spremembi naročnika \_\_\_\_\_ 200 EUR
- 4.6.4. preverjanje stanja nepremičnine, oddane v najem, ob koncu najema, ki vključuje ogled in preveritev stanja ter popis števecov \_\_\_\_\_ 200 EUR
- 4.6.5. nepremičninsko svetovanje \_\_\_\_\_ 250 EUR za vsako začeto uro svetovanja.
- 4.7. Na podlagi naročila naročitelja Nepremičninska družba za naročitelja kot organizator licitacije opravi licitacijo za prodajo nepremičnine v sistemu eBorza v skladu s Splošnimi pravili sistema eBorza za ceno \_\_\_\_\_ 2.000 EUR
- 4.8. Če je treba dodatno storitev opraviti zunaj Ljubljane, je Nepremičninska družba upravičena tudi do povračila stroškov kilometrine v višini 0,37 EUR za vsak prevoženi kilometer.
- 4.9. Cena za dodatne storitve ne vključuje davka na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV), zato se ob izstavitvi računa za te storitve poveča za vrednost DDV.
- 4.10. Cena za dodatne storitve ne vključuje stroškov iz točke 4.8. in 6.1 teh splošnih pogojev.
- 4.11. Če je sklenjena Nepremičninska pogodba, provizija, ki jo mora po Nepremičninski pogodbi plačati naročitelj vključuje ceno dodatnih storitev iz 4. točke teh splošnih pogojev, če ni v Nepremičninski pogodbi drugače določeno.
- 4.12. Ne glede na točko 4.11 provizija za posredovanje ne vključuje cene dodatnih storitev iz 4. točke teh splošnih pogojev v teh primerih, če ni v Nepremičninski pogodbi drugače določeno:
- 4.12.1. če je predmet posredovanja prodaja oziroma nakup nepremičnine in je cena, dogovorjena v Nepremičninski pogodbi, nižja od 50.000 EUR, ali
- 4.12.2. če je predmet posredovanja najem oziroma oddaja v najem ali zakup med osebama, ki nista gospodarska subjekta.
- 4.13. Nepremičninska družba ima pravico do plačila cene za dodatne storitve tudi, če Nepremičninska pogodba, ki je predmet posredovanja, iz razlogov na strani naročitelja ni bila sklenjena. V primeru iz prejšnjega stavka pridobi Nepremičninska družba pravico do plačila cene za opravljene dodatne storitve ob prenehanju Pogodbe o posredovanju.
- ### 5. Provizija
- 5.1. Višino provizije določita Nepremičninska družba in naročitelj v pogodbi o posredovanju.
- 5.2. Če ni v pogodbi o posredovanju določeno drugače, je višina provizije enaka:
- 5.2.1. če je predmet posredovanja prodaja oziroma nakup nepremičnine: znesku v višini 4% od cene, dogovorjene v Nepremičninski pogodbi;
- 5.2.2. če je predmet posredovanja najem oziroma oddaja v najem ali zakup med osebama, ki nista gospodarska subjekta: 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja
- 5.2.3. če je predmet posredovanja najem oziroma oddaja v najem ali zakup med gospodarskima subjektoma: znesku v višini dveh mesečnih najemnin, dogovorjenih v Nepremičninski pogodbi.
- 5.3. Provizija ne vključuje DDV, zato se ob izstavitvi računa provizija poveča za vrednost DDV.
- 5.4. Če Nepremičninska družba ne opravi, katerega od poslov iz točke 3.2 ali iz 4. točke teh splošnih pogojev, ker to glede na okoliščin posameznega primera ni bilo potrebno ali na izrecno željo naročitelja, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja provizije.
- 5.5. Provizija ne vključuje stroškov iz točke 6.1 teh splošnih pogojev.
- 5.6. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila provizije, ko je sklenjena Nepremičninska pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala.
- 5.7. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila provizije pred sklenitvijo Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja.
- 5.8. Nepremičninska družba je upravičena zaračunati plačilo provizije naročitelju na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.
- 5.9. Nepremičninska družba ima pravico do provizije tudi, če je Nepremičninska pogodba sklenjena pod razveznim pogojem, ki se uresniči, če predkupni upravičenec sprejme ponudbo za nakup pod

## Splošni pogoji (18. 3. 2021)

- enakimi pogoji, in če naročitelj sklene prodajno pogodbo s predkupnim upravičencem, ki je uveljavil predkupno pravico.
- 5.10. Nepremičninska družba ima pravico do celotne provizije tudi, če naročitelj ali tretja oseba pozneje odstopita od že sklenjene Nepremičninske pogodbe ali če je Nepremičninska pogodba razvezana zaradi vzrokov, ki izvirajo iz sfere naročitelja.
- 5.11. Nepremičninska družba ima v skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje, pravico do provizije tudi, kadar naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene Nepremičninsko pogodbo s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik Nepremičninska družba.
- ### 6. Povrnitev stroškov
- 6.1. Provizija in cena za dodatne storitve ne vključujeta stroškov notarskih storitev, davkov, sodnih in upravnih taks, nadomestila za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev Nepremičninske pogodbe ali overitev podpisa odsvojitelja na zemljiškoknjžnem dovolilu. Stroške iz prejšnjega stavka mora plačati naročitelj neposredno notarju oziroma v dobro proračuna na podlagi obvestila oziroma odločbe pristojnega organa o odmeri takse, pristojbine oziroma davka. Če te stroške za račun naročitelja plača Nepremičninska družba, ima pravico od naročitelja zahtevati njihovo povračilo.
- 6.2. Nepremičninska družba ima pravico do povračila drugih stroškov, poleg stroškov iz točke 6.1 teh splošnih pogojev samo, če je v pogodbi o posredovanju to izrecno dogovorjeno.
- 6.3. Nepremičninska družba ima pravico do povračila stroškov iz točke 6.1 in 6.2 teh splošnih pogojev tudi, če Nepremičninska pogodba ni bila sklenjena.
- 6.4. Za plačilo stroškov iz točke 6.1 in 6.2 teh splošnih pogojev se smiselno uporabljajo točke 5.8 in 5.9 teh splošnih pogojev.
- ### 7. Varovanje interesov naročitelja in nepristranskost pri posredovanju
- 7.1. Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja ravnati v skladu z interesi naročitelja in mora naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev njegovih interesov.
- 7.2. Nepremičninska družba mora naročitelja jasno in pisno opozoriti o morebitnih nasprotjih med interesi naročitelja in interesi nepremičninske družbe oziroma drugih naročiteljev, za katere nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- 7.3. Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v enaki meri skrbeti za zaščito interesov tako naročitelja kot tudi tretje osebe, s katero je naročitelja spravila v stik in pri tem ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese.
- 7.4. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.
- ### 8. Sprejem denarja v hrambo in način plačil za storitve posredovanja
- 8.1. Nepremičninski posrednik nima pooblastila, da v imenu Nepremičninske družbe od naročitelja ali tretje osebe sprejme denarne zneske zaradi njihove izročitve v hrambo Nepremičninski družbi ali na podlagi plačila provizije oziroma povračila stroškov. Zato izročitev denarnih zneskov nepremičninskemu posredniku nima učinka sprejema teh zneskov v hrambo ali kot plačilo v razmerju do Nepremičninske družbe.
- 8.2. Če Nepremičninska družba v skladu z dogovorom med naročiteljem in tretjo osebo v zvezi z Nepremičninsko pogodbo, opravlja skrbniške storitve hrambe denarnih zneskov, velja, da je sprejela v hrambo denarni znesek samo, če je ta znesek nakazan v dobro njenega **fiduciarnega računa številka SI56 3000 0011 5002 072** odprt pri Sberbank d.d.
- 8.3. Plačilo provizije ali povračila stroškov Nepremičninski družbi, mora naročitelj oziroma tretja oseba opraviti z nakazilom v dobro njenega **transakcijskega računa številka SI56 3000 0001 5002 056** odprt pri Sberbank d.d.
- ### 9. Druge obveznosti naročitelja
- 9.1. Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja.
- 9.2. Naročitelj jamči za resničnost, točnost in popolnost podatkov oziroma dokumentacije, ki jo je posredoval Nepremičninski družbi.
- 9.3. Naročitelj mora Nepremičninsko družbo najkasneje v osmih dneh od spremembe, pisno obvestiti o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine.
- 9.4. Če naročitelj nepremičnino trži tudi sam ali prek druge nepremičninske družbe ali katerekoli druge osebe, jo mora tržiti pod enakimi pogoji, kot so dogovorjeni s Pogodbo o posredovanju;
- 9.5. Če naročitelj sam ali s posredovanjem druge nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene Nepremičninsko pogodbo ali predpogodbo, mora Nepremičninsko družbo o tem pisno obvestiti najkasneje v roku 8 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe.
- 9.6. Če naročitelj in Nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju, naročitelj v obdobju veljavnosti te pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju z drugo nepremičninsko družbo ali prek katerekoli druge osebe oglaševati ali opravljati drugih poslov, ki so predmet storitev posredovanja po ekskluzivni pogodbi o posredovanju.
- ### 10. Nepoštena ravnanja naročitelja
- 10.1. Naročitelj mora Nepremičninski družbi povrniti vso škodo, ki ji nastane zaradi naročiteljeve kršitve pogodbenih obveznosti.
- 10.2. Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti naslednja naročiteljeva ravnanja:
- 10.2.1. naročitelj Nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
- 10.2.2. naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju v primeru iz točke 9.6 teh splošnih pogojev;
- 10.2.3. naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
- 10.2.4. naročitelj Nepremičninske družbe ne obvesti ali ne obvesti pravočasno o sklenitvi Nepremičninske pogodbe ali predpogodbe, s tretjo osebo, ki jo najde sam ali prek druge agencije;
- 10.2.5. 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 spravila v stik Nepremičninska družba;
- 10.2.6. naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.
- ### 11. Pravica do pridobitve podatkov
- 11.1. Če naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju ali če pogodba o posredovanju preneha zaradi poteka časa, lahko Nepremičninska družba opravi poizvedbe, ali je naročitelj oziroma njegov ožji družinski član po prenehanju pogodbe o posredovanju sklenil Nepremičninsko pogodbo s tretjo osebo, s katero ga je spravila v stik Nepremičninska družba.
- ### 12. Obveznosti po zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma
- 12.1. 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 (naročitelja ali tretje osebe), ki vključuje:
- 12.1.1. ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
- 12.1.2. ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba;
- 12.1.3. pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov po zakonu;
- 12.1.4. redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri Nepremičninski družbi.
- 12.2. Nepremičninska družba ima zaradi izpolnitve svojih obveznosti iz točke 12.1 teh splošnih pogojev pravico pridobiti in preveriti (tudi z vpogledom v osebni dokument) naslednje osebne podatke stranke ali njenega zastopnika:
- 12.2.1. osebno ime,
- 12.2.2. naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
- 12.2.3. datum in kraj rojstva,
- 12.2.4. davčno številko ter
- 12.2.5. številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

**13. Varstvo, obdelava in uporaba osebnih in zaupnih podatkov**

- 13.1. Vse informacije in podatki, ki jih naročitelj pridobi pri Nepremičninski družbi so zaupni in veljajo za poslovno skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.
- 13.2. Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju in obveznosti iz točke 12.1 teh splošnih pogojev, lahko Nepremičninska družba v skladu 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, EMŠO ter številko vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta).
- 13.3. Če to zahteva narava posameznega posla (na primer overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe), sme Nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument. Nepremičninska družba mora na fotokopiji osebnega dokumenta označiti:
- 13.3.1. da gre za fotokopijo,
- 13.3.2. svoj naziv,
- 13.3.3. izrecno določen namen fotokopiranja,
- 13.3.4. pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitve imetnika osebnega dokumenta.
- 13.4. Nepremičninska družba se zavezuje, da ne bo naprej kopirala osebnega dokumenta naročitelja ali tretje osebe. Nepremičninska družba kopije osebnega dokumenta ne sme hraniti v elektronski obliki.
- 13.5. Nepremičninska družba se zavezuje, da bo varovala vse osebne podatke v skladu s predpisi o varstvu osebnih podatkov. Osebne podatke bo uporabila le za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju in Nepremičninske pogodbe. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo

Nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

**14. Čas trajanja pogodbe in odpoved pogodbe**

- 14.1. Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih mesecev, razen če se stranki dogovorita za krajši čas.
- 14.2. Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju.
- 14.3. Pogodba preneha veljati:
- 14.3.1. s potekom časa, za katerega je bila sklenjena,
- 14.3.2. z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
- 14.3.3. z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
- 14.3.4. v drugih primerih, ki jih določa zakon.
- 14.4. Vsaka stranka lahko kadarkoli odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Odpoved mora biti poslana drugi stranki
- 14.4.1 s priporočeno pošto pošiljko na naslov stranke, naveden v Pogodbi o posredovanju ali
- 14.4.2 elektronsko na e-naslov te stranke naveden v Pogodbi o posredovanju.

**15. Veljavnost in objava splošnih pogojev**

- 15.1. Splošni pogoji veljajo od 18. marca 2021.
- 15.2. Objavljeni so v prostorih Nepremičninske družbe in na njenih spletnih straneh [www.abc-nepremicnine.si](http://www.abc-nepremicnine.si)

ABC NEPREMIČNINE d.o.o.  
direktor Andrej Kuplenk



Zavarovalnica Triglav, d.d.  
Miklošičeva cesta 19, 1000 Ljubljana  
Št. ID za DDV SI80040306



168621462636900001275

**triglav**

**Polica za zavarovanje poklicne odgovornosti**

Številka police: **OD40103631192**

Območna enota: OE Ljubljana  
Zamenjava police št: OD40103179054  
Številka IDD vprašalnika: 99437470

Dogovorjene zavarovalne podvrste: onp  
Začetek zavarovanja – datum in ura: 19.06.2023, 24:00  
Potek zavarovanja: permanentno  
Zapadlost premije vsako leto dne: 19.06.

Zavarovalec: **ABC NEPREMIČNINE, D.O.O., TIVOLSKA CESTA 48, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 41093585**  
Zavarovanec: **ABC NEPREMIČNINE, D.O.O., TIVOLSKA CESTA 48, 1000 LJUBLJANA, DŠ: 41093585**

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 PG-ZP-skudo/22-11; 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-kr/16-9.

Vali 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: 700.000,00 EUR, število zaposlenih: 9</b>			
1.1.1.	onp11A1	Odgovornost nepremičninskih posrednikov	350.000,00 6.417,00
1.1.2.	sdpSA11	100,00 % Doplačilo glede na oceno rizika	6.417,00
1.1.3.	onpP113	60,00 % Popust za štiri ali več zaposlenih nepremičninskih posrednikov	-7.700,40
<b>Skupni popusti in doplačila</b>			
10,00% - stalnostni popust za pretečeno zavarovalno dobo 10 let			-513,36
			<b>Zavarovalna premija skupaj 4.620,24</b>
Zavarovalna premija brez DPZP skupaj s popusti in doplačili za obdobje od 19.06.2023 do 19.06.2024.			<b>4.620,24</b>

**Dodatne opombe in klavzule:**

nepremičninski posredniki: ANDREJ KUPLENK, JANA TERTEI, dr. NINA PLAVŠAK (pravnik), KOMIČ ALEN št. 01766, BOŠTJAN BLATNIK št. 0083098, JASMINA BRATOŽ št. 2630, KARMEN TERTEI št. 000928, NIKA KUPLENK št. 03155, JAN GOLOBIČ št. 0154, -ZAVAROVALNICA IZ VSEH ŠKODNIH DOGODKOV V ENEM LETU IZPLAČA SKUPNE ODŠKODNINE, KI ZNAŠAJO NAJVEČ DVAKRATNO DOGODORJENO ZAVAROVALNO VSOTO (LETNI AGREGAT); SOUDELEŽBA ZAVAROVANCA ZNAŠA PRI VSAKI ŠKODI 10% (Odstotok) OD SEŠTAVIN ZAVAROVALNICE, VENDAR NE MANJ KOT 500 EUR.

Zavarovalnica si pridružuje pravico do spremembe višine popusta oz. doplačila glede na oceno rizika. 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 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 zastopnikovo računsko in druge napake.  
 [4] Račun za plačilo zavarovalne premije je sestavni del zavarovalne police.  
 [5] Z začetkom veljavnosti te police prenehajo veljati zavarovalne pogodbe po zamenjanih policah in zavarovalnica nima obveznosti za morebitne škode primere, ki so nastali po njihovem prenehanju.

Ljubljana, dne 08.06.2023 ob 10:57

1502021 SAŠO DOJLIŠEK  
Zavarovalnica

