

SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI

ki jih je na podlagi 15. člena Zakona o nepremičninskem posredovanju (ZNPosr-UPB1, Ur.l. RS št. 72/06 in 49/11) določila za opravljanje svojih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami, nepremičninska družba **Nepremičninsko posredovanje Lien Vidmar s.p., Krožna cesta 37b, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici**

1. Podatki o nepremičninski družbi, nepremičninskem posredniku in zavarovanju odgovornosti

Nepremičninska družba:

Nepremičninsko posredovanje Lien Vidmar s.p., Krožna cesta 37b, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici

Matična številka: 9253572000,

Davčna številka: 53640497

Transakcijski račun: SI56 0224 1026 4539 754 pri NLB d.d.

Številka mobilnega telefona: +386 (0)31 217 597

E-pošta: lien@lvnepremicnine.si

Nepremičninski posrednik, ki v imenu družbe v razmerju do naročitelja opravlja posle nepremičninskega posredovanja: **Lien Vidmar**, zaporedna številka vpisa v imenik nepremičninskih posrednikov: 0351203484

Nepremičninska družba Nepremičninsko posredovanje Lien Vidmar s.p., Krožna cesta 37b, Vrtojba, 5290 Šempeter pri Gorici ima sklenjeno zavarovanje poklicne odgovornosti za škodo, ki bi utegnila nastati naročitelju ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, pri Zavarovalnici Triglav d.d., OE Nova Gorica, pod št. **zavarovalne police OD40103408187** za zavarovalno vsoto 175.000,00 EUR za posamezen zavarovalni primer in 350.000 EUR za vse zavarovalne primere v posameznem letu.

2. Veljavnost in uporaba splošnih pogojev poslovanja

Ti splošni pogoji poslovanja določajo poleg Zakona o nepremičninskem posredovanju (v nadaljevanju: ZNposr.) pravila za varno in skrbno poslovanje pri nepremičninskem posredovanju, ki jih nepremičninska družba upošteva pri svojem delu.

Splošni pogoji poslovanja veljajo za vsa posredovanja v prometu z nepremičninami, ki jih opravi nepremičninska družba in **so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami**, ki jo je nepremičninska družba sklenila z naročiteljem.

Vsakemu naročitelju se pred sklenitvijo vsake pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami izroči izvod teh splošnih pogojev poslovanja in mu omogoči, da se z vsebino le-teh sezna, pred sklenitvijo pogodbe o posredovanju pogodbe. posredovanju pogodbe.

3. Pomen izrazov

Izrazi, v teh splošnih pogojih imajo naslednji pomen:

- **Nepremičninski posredniki** 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 pripravah 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 agencijo sklene pogodbo o posredovanju, in za katero nepremičninska agencija opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- **Tretja oseba** je oseba, ki jo nepremičninska agencija 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 skleneta nepremičninska agencija 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.
- **Provizija** je nadomestilo, do plačila katerega je upravičena Nepremičninska družba za opravljene storitve posredovanja.

4. Storitve posredovanja, ki jih nudi nepremičninska družba naročnikom pri prodaji, nakupu, oddaji v najem ali menjavi nepremičnine, ki so vsa vključena v plačilo za posredovanje – provizijo:

4.1. Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri prodaji in nakupu nepremičnine ali oddaji in najemu oz. zakupu nepremičnine ali pri ustanovitvi, spremembi in prenehanju drugih pravic na nepremičnini.

4.2. Storitve posredovanja iz točke 4.1 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:

- sprejem naročila za posredovanje;
- 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, in podobno);
- 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);
- 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 Nepremičninske pogodbe;
- 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;
- ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom 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 preostalih pravnih dejstev);

- 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, ki omejujejo lastninsko pravico na nepremičnini, ali javnopravnih omejitev
- pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
- 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;
- sprotne 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 Nepremičninske pogodbe, ki je predmet posredovanja;
- zastopanje v davčnem postopku za odmero davka na promet nepremičnin, če naročitelj ali tretja oseba pooblasti Nepremičninsko družbo za tako zastopanje;
- priprava pogodbe za katero je posrednik posredoval (prodajna, najemna, zakupna pogodba ali drugo) s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika, odvetnika ali notarja,
- hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
- hramba listin;
- organizacija notarske overitve podpisa na listini, ki vsebuje odsvojiteljevo zemljiškoknjižno dovolilo, izstavljeno na podlagi Nepremičninske pogodbe.

4.3. S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 4.2.

4.4. Naročitelj mora v treh dneh po prejemu obvestila nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, nepremičninsko družbo pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že druga nepremičninska družba, ali da je isto tretjo osebo že našel sam. V kolikor naročitelj tega ne stori, šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska družba.

5. Dodatne storitve

5.1. Nepremičninska družba na podlagi naročiteljevega naročila za naročitelja opravi tudi druge posle, ki ne sodijo med posle, določene v točki 4.2., če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali na podlagi naročiteljevega pisnega naročila in pisne potrditve s strani nepremičninske družbe.

5.2. Med dodatne storitve se uvrščajo zlasti:

- zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe katere predmet je nepremičnina;
- pridobitev izvedeniškega mnenja ali organizacija cenitve nepremičnine;
- zastopanje v davčnem postopku;
- urejanje pravnega stanja nepremičnine;
- priprava in vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov;
- druge storitve za katere s naročnik in nepremičninska družba pisno dogovorita.

5.3. Dodatne storitve se obračunajo v skladu z vsakokratnim cenikom nepremičninske družbe, ki je sestavni del teh splošnih pogojev, pri čemer je naročitelj zavezan za plačilo teh storitev, tudi, če pogodba za nepremičnino, za katero je posredovala ni realizirala, t.j. prodajna ali najemna pogodba ni bila sklenjena.

5.4. Dodatne storitve nepremičninske družbe je naročnik dolžan poravnati takoj po izstavljenemu računu za opravljeno dodatno storitev, ne glede na to ali je bila pogodba, pri sklenitvi katere je nepremičninska družba posredovala, sklenjena.

6. Višina provizije t.j. plačilo za posredovanje pri prodaji, nakupu, menjavi, najemu ali zakupu nepremičnine

Plačilo za posredovanje oziroma provizija pri nakupu ali prodaji nepremičnine znaša največ 4% od pogodbene vrednosti nepremičnine, ki je predmet posredovanja, razen v primeru kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR. V plačilo za posredovanje ni vračunan davek na dodano vrednost (v nadaljevanju: DDV).

Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru najemne pogodbe za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 eurov. Pogodbena vrednost iz prejšnjega stavka je zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega se nepremičnina oddaja.

V primeru posredovanja pri *najemu oz. oddaji nepremičnine* ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje:

- v primeru, da je naročitelj fizična oseba:** največ 4% od pogodbene vrednosti, ki jo predstavlja zmnožek zneska mesečne najemnine in števila mesecev, za katerega je sklenjena najemna pogodba. Tako določeno plačilo za posredovanje ne sme znašati več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 EUR
- v primeru, da je naročitelj gospodarska družba:** v višini **ene mesečne najemnine + 22% DDV**. S plačilom provizije so kriti stroški za opravljanje vseh storitev opisanih v 4.2 točki teh splošnih pogojev poslovanja.

Opis dodatnih stroškov, ki jih krije naročnik poleg provizije:

- sodne takse (npr. vknjižba vpisa ali izbrisa pravic iz zemljiške knjige),
- upravne takse oziroma pristojbine pri pridobivanju podatkov iz uradnih evidenc, potrdil in soglasij (npr. potrdilo o namenski rabi, lokacijska informacija, potrdilo o neuvetljanju predkupne pravice,...),
- storitve geodetov (npr. parcelacija, ureditev meje, elaborat o oblikovanju etažne lastnine),
- stroške cenilcev in izvedencev za vrednotenje vrednosti nepremičnin ,
- stroške izdaje bančnih potrdil (npr. pismo o nameri, izbriso dovoljenje),
- stroške notarskih storitev (npr. overitev podpisa, izbris hipotek, priprave pogodbe o pravnem poslu v obliki notarskega zapisa).

7. Pravica do provizije

Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, **ko je sklenjena** pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala in ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla (prodajne pogodbe, menjalne pogodbe ali najemne pogodbe), za katerega posreduje.

Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe (prodajne, menjalne ali najemne pogodbe).

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**.

Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

Nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

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.

8. Zaščita interesov naročitelja

Nepremičninska družba in nepremičninski posrednik morata pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za odločitev naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami. Pri tem mu morata zlasti razumljivo pojasniti naslednje okoliščine:

1. tržne razmere, ki so pomembne za določitev cene v pogodbi v prometu z nepremičninami;
2. vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami;
3. višino in vrsto davčnih obveznosti stranke, višino stroškov notarske overovitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, ki je predmet posredovanja;
4. morebitna tveganja, povezana z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine, vpisanimi stvarnimi pravicami oziroma drugimi pravicami tretjih na nepremičninah oziroma drugimi morebitnimi neurejenimi pravnimi razmerji.

Nepremičninska družba ima, z namenom zaščite interesov naročitelja, pravico v skladu z zakonom, ki ureja plačilni promet, da od Banke Slovenije pridobi podatke o blokiranih transakcijskih računih fizičnih oseb, ki nastopajo kot naročitelji ali kot tretje osebe v prometu z nepremičninami.

Nepremičninska družba mora pred sklenitvijo pogodbe, v zvezi s katero je posredovala, preveriti pravno in dejansko stanje nepremičnine, in pogodbeni stranki jasno in razumljivo pisno opozoriti na morebitne pravne oziroma stvarne napake nepremičnine.

Nepremičninska družba mora pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja v okviru posredovanja nepremičnine zlasti:

1. na podlagi podatkov zemljiške knjige oziroma če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki so podlaga za vknjižbo, preveriti ali je prodajalec oziroma najemodajalec lastnik nepremičnine, ki je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, in ali so na tej nepremičnini stvarne pravice oziroma druge pravice tretjih, ki bi lahko omejevale oziroma izključevale pravice stranke;
2. na podlagi skrbnega ogleda preveriti ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno nepremičnine;
3. kadar je predmet pogodbe, pri sklenitvi katere posreduje, zemljišče: na podlagi potrdila (lokacijske informacije) pristojnega upravnega organa preveriti namembnost zemljišča, določeno s prostorskimi ureditvenimi akti.

Nepremičninska družba odgovarja naročitelju oziroma tretji osebi, ki jo je spravila z naročiteljem v stik, za škodo, ki nastane naročitelju oziroma tretji osebi zaradi pravne oziroma stvarne napake nepremičnine, na katero je nepremičninska družba ni opozorila, če je nepremičninska družba za napako vedela oziroma če bi jo lahko ugotovila s skrbnim preverjanjem stanja nepremičnine.

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.

9. Nepristranost pri posredovanju

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 nepristrano, 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 na to tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

10. Nasprotje interesov

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.

11. Obveznosti naročitelja do nepremičninske družbe

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).

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

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.

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.

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.

12. Nepoštena ravnanja naročitelja

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

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 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;
- naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

13. Pogodba o posredovanju

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, ki jo skleneta naročitelj in nepremičninska družba mora biti sklenjena v pisni obliki in prične veljati z dnem podpisa obeh pogodbenih strank.

Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je sklenjena za določen čas 9 (devet) mesecev, raen če se stranki dogovorita za krajši čas.

Po poteku obdobja iz prejšnje točke lahko stranki skleneta novo pogodbo o posredovanju.

Pogodba preneha veljati:

- s potekom časa,
- z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
- z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
- v drugih primerih, ki jih določa zakon.

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

Vsaka pogodbeni stranka lahko to pogodbo kadarkoli odpove s pisno izjavo o odpovedi pogodbe, razen če je to v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

Pogodba o posredovanju ne sme vsebovati določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji poslovanja ali v nasprotju z ZNposr.

Nepremičninska družba lahko v soglasju z naročiteljem prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. Pri tem ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo Nepremičninsko posredovanje Lien Vidmar s.p., ki mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb na katere je prenesla naročilo.

14. Obveznosti po zakonu o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma za dejavnost prometa nepremičnin

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.

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.

15. Varstvo, obdelava in uporaba osebnih zaupnih podatkov

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.

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).

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 privolitev imetnika osebnega dokumenta.

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

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.

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 merila, ki se uporabijo za določitev tega obdobja.

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.

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.

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.

Splošni pogoji veljajo od 03.11.2022 do preklica.

NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE LIEN VIDMAR S.P.
Lien Vidmar