

## PRAVILA ZASEBNOSTI - NEPREMIČNINSKO POSREDOVANJE

### I. Uvod

Nepremičninska družba, skladno z veljavnimi predpisi o varstvu osebnih podatkov ter Splošno uredbo o varstvu podatkov (GDPR), zagotavlja pogoje in ukrepe za zagotovitev varstva osebnih podatkov in preprečevanje morebitnih zlorab, predvsem z zagotavljanjem zaupnosti, dostopnosti in celovitosti osebnih podatkov, ki se kažejo tudi z zagotavljanjem uresničevanja pravic posameznikov.

### II. Upravljavce

Upravljavce osebnih podatkov je družba STANINVEST d.o.o., Gregorčičeva cesta 19, 2000 Maribor, ki zbira, obdeluje in hrani posredovane osebne podatke skladno s Splošno uredbo o varstvu osebnih podatkov (GDPR) in veljavnimi predpisi s področja varstva osebnih podatkov:

- na pogodbeni podlagi:  
zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju (osebno ime, naslov prebivališča, datum in kraj rojstva, davčna številka, EMŠO), ki zajema tudi reševanja morebitnih reklamacij iz naslova pogodbe o posredovanju, in sicer za čas trajanje te pogodbe in še 5 let po njenem prenehanju oz. še toliko časa, kot je potrebno za zastaranje in uveljavljanje zahtevkov iz tega pogodbenega razmerja;
- kadar to od nas zahteva zakon (na zakonski podlagi):  
skladno z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma lahko nepremičninska družba v skladu s predpisi, ki urejajo osebno izkaznico in potne liste vpogleda in prepíše podatke iz osebnega dokumenta (osebno ime, naslov prebivališča, datum in kraj rojstva, davčna številka, EMŠO, številka, vrsta in naziv izdajatelja osebnega dokumenta), tako dolgo kot to določa navedeni zakon.  
Skladno z določili Zakona o DDV za namene izdaje računov (npr. Zakon o DDV) zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju (osebno ime, naslov prebivališča, datum in kraj rojstva, davčna številka), skladno z zakonsko predpisanimi roki za uveljavljanje pravic;
- na podlagi privolitve:  
kadar ste podali izrecno soglasje za določen namen, do preklica.

Osebni podatki, ki jih upravljavec zbira na podlagi zgoraj navedenih namenov, pravnih podlag in za dovoljeno obdobje hrambe oz. do odstopa od pogodbe ali do preklica, bodo shranjeni v elektronski ali fizični evidenci osebnih podatkov (odvisno od oblike pridobljenega osebnega podatka), ki so ustrezno tehnično zavarovane ter do katerih imajo dostop le pooblaščen osebe upravljavca. Po preteku obdobja hrambe upravljavec osebne podatke učinkovito in trajno izbriše ali anonimizira, tako da jih ni več mogoče povezati z določenim posameznikom.

### III. Obdelava s tretjimi osebami

Obdelava osebnih podatkov se vrši tudi s pogodbenimi obdelovalci (npr. za dostavo izdelkov, skladiščenje, zunanja IT podpora in zunanja računovodska služba) itd., s katerimi je upravljavec sklenil ustrezni pisni dogovor o obdelavi osebnih podatkov skladno z zakonitimi nameni, ki so opredeljeni v Pogojih varovanja osebnih podatkov. Upravljavce osebne podatke hrani na območju EU ter jih ne iznaša v tretje države.

#### IV. Pravice posameznikov

Pod pogoji, ki jih določajo veljavni predpisi ima posameznik pravico do informiranosti, dostopa do osebnega podatka, popravka, izbrisa, omejitev obdelave, prenosljivosti, ugovora, neavtomatizirano sprejete odločitve, pritožbe nadzornemu organu, umika soglasja k obdelavi, zato lahko piše na e-naslov pooblaščenice osebe za varstvo osebnih podatkov: [dpo@staninvest.si](mailto:dpo@staninvest.si).

#### V. Pooblaščenica oseba za varstvo osebnih podatkov

Pooblaščenica oseba za varstvo osebnih podatkov je dosegljiva na naslovu: [dpo@staninvest.si](mailto:dpo@staninvest.si), kamor lahko poleg zahtevka za uveljavljanje pravic posameznikov le-ti zastavijo dodatna vprašanja, vezana na obdelavo osebnih podatkov.

#### VI. Pravica do pritožbe

Če posameznik po kontaktu s pooblaščenico osebo še vedno meni, da so mu kršene pravice na podlagi predpisov o varstvu osebnih podatkov, ima pravico do pritožbe pri nacionalnemu nadzornemu organu, Republika Slovenija, Informacijski pooblaščenec, na e-naslov: [gp-ip@ip-rs.si](mailto:gp-ip@ip-rs.si).

#### VII. Veljavnost in sprememba pravil

Pogoji varovanja osebnih podatkov so veljavni od 24.2.2021 in ter so dostopni v vseh poslovalnicah družbe Staninvest d.o.o. in na spletni strani izdajatelja [www.staninvest.si](http://www.staninvest.si). Lahko se spreminjajo skladno s spremembami predpisov in sledenjem najboljšim praksam.

Maribor, 22.02.2021

Staninvest d.o.o.  
Benjamin Pačnik, direktor

**STAN**  
**INVEST**  
NAŠ UPRAVNIK

STANINVEST d.o.o.  
Gregorčičeva ulica 19  
2000 Maribor

**SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**  
Št. 01/2021, z dne 24.02.2021

**I. UVODNE DOLOČBE**

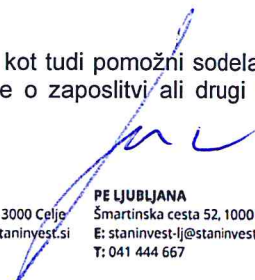
- 1) STANINVEST, družba za poslovanje z nepremičninami, d.o.o., s sedežem na Gregorčičevi ulici 19, 2000 Maribor, ID za DDV: SI 87205912, kot posrednik v poslih pri posredovanju v prometu z nepremičninami, sprejema te splošne pogoje poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami v skladu z Zakonom o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06, z vsemi nadaljnjimi spremembami in dopolnitvami, v nadaljevanju: ZNPos). S splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročnikom. Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročnikom. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi vsakokrat veljavni cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police. V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.
- 2) Nepremičninska družba je dolžna v skladu s temi Splošnimi pogoji poslovanja pisno obvestiti naročnika o vsaki spremembi Splošnih pogojev. Naročnik ima v tem primeru pravico odstopiti od pogodbe o posredovanju razen, če bi bilo to v nasprotju z dobro vero in poštenjem in sicer v 15 dneh od dne, ko mu bo obvestilo o spremembi poslano na sporočeni elektronski naslov oz. v primeru, da elektronskega naslova ni sporočil, ko mu bo poslano na naslov naveden v pogodbi o posredovanju.
- 3) Nepremičninska družba ima zavarovano poklicno odgovornost za škodo. Zavarovanje krije odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati naročniku ali tretji osebi s kršitvijo pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Naziv zavarovalnice, št. zavarovalne police ter zavarovalna vsota so specifikirani v vsakokratni Pogodbi o posredovanju.

**II. POMEN IZRAZOV**

- 4) Posamezni pojmi imajo naslednji pomen:
  - a) Nepremičninska družba je gospodarska družba, ki na trgu nastopa s firmo »STANINVEST, družba za poslovanje z nepremičninami, d.o.o.«, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitev pri posredovanju z nepremičninami.
  - b) Nepremičninski posrednik oziroma nepremičninska posrednica (v nadaljnjem besedilu: nepremičninski posrednik) je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma na drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri ministrstvu, pristojnem za okolje in prostor.
  - c) Pogodba o posredovanju je pisna pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami, v kateri se posrednik zavezuje, da si bo prizadeval najti in spraviti v stik z naročnikom tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročnik pa se zavezuje, da bo posredniku plačal provizijo za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.
  - d) Pogodba je pogodba o prodaji, nakupu, najemu nepremičnine, pri sklenitvi katere posreduje posrednik oziroma vsaka predpogodba.
  - e) Posredovanje pri prometu z nepremičninami pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročnikom in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina. To so predvsem kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga razmerja, ki se vzpostavijo na določeni nepremičnini.
  - f) Naročnik oziroma naročnica (v nadaljnjem besedilu: naročnik) je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.
  - g) Tretja oseba je pravna ali fizična oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročnikom, da bi se z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe v zvezi z nepremičnino.
  - h) Naročnikovi ožji družinski člani so naročnikov zakonec ali oseba, s katero naročnik živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njeni otroci oziroma posvojenci, starši, posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.
  - i) Provizija je plačilo za posredovanje.

**III. NEPREMIČNINSKI POSREDNIKI IN POMOŽNI SODELAVCI**

- 5) V nepremičninski družbi so lahko zaposleni tako nepremičninski posredniki, kot tudi pomožni sodelavci, ki opravljajo določene storitve za nepremičninsko družbo na podlagi pogodbe o zaposlitvi ali drugi pravni podlagi.



Nepremičninska družba s pogodbo o posredovanju določi nepremičninske posrednike, ki bodo za naročnika opravljali storitve posredovanja nepremičnin.

#### IV. STORITVE POSREDOVANJA PRI NAKUPU, PRODAJI, NAJEMU, ODDAJI OZ. MENJAVI NEPREMIČNINE

- 6) Na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, nepremičninska družba posreduje pri nakupu, prodaji, najemu, oddaji oz. menjavi nepremičnin. Pri tem je nepremičninska družba dolžna opraviti naslednje storitve, kot je potrebno glede na vrsto Pogodbe, značilnosti nepremičnine in druge okoliščine:
- a) Vzpostavljajte stika med naročnikom in tretjo osebo, ki se bo z naročnikom pogajala o sklenitvi prodajne oz. menjalne pogodbe ter sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.
  - b) Preverjanje dejanskega stanja nepremičnine (z namenom preveriti, ali ima nepremičnina očitne napake oziroma pomanjkljivosti, ki vplivajo na uporabnost ali ceno nepremičnine).
  - c) Posredovanje pri pogajanjih ter pripravi za sklenitev pravnega posla.
  - d) Sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.
  - e) Seznanjanje naročnika in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebinsko predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev.
  - f) Preverjanje pravnega stanja nepremičnine (lastništvo, morebitne stvarne ali druge pravice tretjih oseb na nepremičnini) s pridobitvijo listin o nepremičnini oziroma pogodb, če nepremičnina ni vpisana v zemljiško knjigo ter seznanitev naročnika z nepremičnino.
  - g) Seznanitev naročnika z določbami Energetskega zakona (EZ-1) in ustreznih podzakonskih predpisov glede zagotovitve energetske izkaznice za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se prodajo ter glede navajanja energijskih kazalnikov energetske učinkovitosti stavbe ali posameznega dela stavbe iz energetske izkaznice že pri oglaševanju prodaje nepremičnine, kot tudi s predvidenimi globami v primeru kršitve navedenih obveznosti.
  - h) Ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročnika ter telefonsko komuniciranje s strankami.
  - i) Trženje predmetne nepremičnine, vključno z oglaševanjem (na spletu ter preko drugih sredstvih javnega obveščanja).
  - j) Seznanjanje naročnika z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake.
  - k) Druge storitve za katere se nepremičninska družba in naročnik posebej pisno dogovorita v pogodbi o posredovanju.
- Nepremičninska družba je dolžna opraviti za naročnika vse tiste izmed zgoraj navedenih poslov, ki so potrebni za izpeljavo pravnega posla, ki je predmet pogodbe o posredovanju. Posli, ki so naštet v tem členu, so vključeni v ceno posredovanja. Če katerega od navedenih poslov opravi naročnik sam ali so nepotrebni, se provizija zato ne zniža.
- 7) Na zahtevo naročnika lahko nepremičninska družba zanj opravi še dodatne posle, ki niso vključeni v ceno nepremičninske provizije in jih naročnik plača posebej po trenutno veljavnem ceniku nepremičninske družbe.
- 8) Po pisnem obvestilu nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročnik v roku treh delovnih dni od tega obvestila, nepremičninsko družbo pisno obvestiti o dejstvu, če ga je predhodno v stik z isto osebo spravila že konkurenčna nepremičninska družba. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročnika v stik s tretjo osebo spravila nepremičninska družba.

#### V. PROVIZIJA

- 9) V primeru posredovanja pri nakupu oz. prodaji nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do provizije, kot je specificirana v ceniku, ki je priloga in sestavni del splošnih pogojev. Naročnik in nepremičninska družba lahko dogovorita tudi drugačno provizijo od predvidene v ceniku. Tako dogovorjena provizija mora upoštevati vsa zakonska določila in omejitve, sklenjena pa mora biti v obliki pisnega sporazuma, kot aneksa k pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami.
- 10) Provizijo lahko nepremičninska družba zaračuna le naročniku na podlagi sklenjene pogodbe o posredovanju.
- 11) S plačilom provizije so kriti stroški za opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za naročnika, preverjanje stanja nepremičnine, pogajanja in priprave na sklenitev najemne ali prodajne pogodbe, zlasti stroški za dejanja sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, seznanjanje naročnika in tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine; vsebinsko predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev; ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo); pisna opozorila, obvestila, potrdila; ogled nepremičnine po sklenitvi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami (se zapisniško evidentira); oglaševanje prodaje oz. najema ali oddaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način; seznanjanje naročnika z nepremičnino in spravljanje v stik s tretjo osebo; prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročnika; ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine;

- seznanjanje naročnika z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake; telefonsko komuniciranje s strankami; sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla.
- 12) Provizija ne vključuje stroškov notarskih storitev, davkov, sodnih in upravnih taks, nadomestil za potrdila in dovoljenja, potrebna za veljavno sklenitev Pogodbe ali overitev zemljiškoknjižnega dovolila. Stroške mora plačati naročnik neposredno notarju, organu ipd. Če te stroške za račun Naročnika plača Nepremičninska družba, ima pravico od Naročnika zahtevati njihovo povračilo.
  - 13) Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila provizije, ko je sklenjena Pogodba ter ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.
  - 14) Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi:
    - a) če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe;
    - b) ko naročnik oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročnik spravlil v stik posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

#### **V. DODATNI POSLI, KI NISO ZAJETI V PROVIZIJI IN SO PREDMET POSEBNEGA PLAČILA TER BREMENIJO NAROČNIKA IN PRAVICA DO POVRAČILA DEJANSKIH STROŠKOV**

- 15) Nepremičninska družba lahko za naročnika opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročnikom s pogodbo o posredovanju (količina in cena). Kot dodatne storitve se štejejo storitve, ki so opredeljene v ceniku, ki je priloga in sestavni del splošnih pogojev in so specifične s pogodbo o nepremičninskem posredovanju.
- 16) Dodatne storitve, v kolikor niso specifične v pogodbi o nepremičninskem posredovanju, se lahko med naročnikom in nepremičninsko družbo dogovorijo v obliki posebnega pisnega sporazuma ali kot dodatka (aneksa) k osnovni pogodbi o nepremičninskem posredovanju.
- 17) Nepremičninska družba ima pravico do plačila cene za dodatno dogovorjene storitve tudi, če Pogodba ni bila sklenjena, iz razlogov na strani naročnika.
- 18) Cena za dodatne storitve ne vključuje potnih stroškov.
- 19) 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 ali sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe ali enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena.
- 20) Višina dejanskih stroškov, ki jih nepremičninska družba zaračuna naročnikom za storitve nepremičninskega posredovanja, znaša največ 150 eurov.

#### **VI. ČAS TRAJANJA IN ODPOVED POGODBE O POSREDOVANJU**

- 21) Čas trajanja pogodbe dogovorita stranki s pogodbo o posredovanju, toda največ za devet mesecev od podpisa pogodbe o posredovanju. V primeru da čas trajanja ni določen v pogodbi, se šteje, da pogodba traja devet mesecev.
- 22) Naročnik in nepremičninska družba lahko v času trajanja pogodbe s pisno izjavo odpove pogodbo o posredovanju, če imata utemeljen razlog in to ni nasprotju z dobro vero in poštenjem.
- 23) V primeru, da naročnik odpove pogodbo v času trajanja, je dolžan nepremičninski družbi plačati celotno dogovorjeno provizijo, razen če je pogodbo odpovedal zaradi višje sile ali zaradi objektivnih razlogov, ki mu preprečujejo izvršitev pravnega posla, ki je predmet posredniške pogodbe, in ki so nastopili po sklenitvi pogodbe.
- 24) V primeru, da v času trajanja odpove pogodbo nepremičninska družba, je dolžna naročniku izročiti vse listine in ostale stvari, ki jih je nepremičninski družbi izročil naročnik.
- 25) Nepremičninska družba v primeru, da naročnik odstopi od pogodbe o posredovanju oz. ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

#### **VII. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU IN PRENOS STORITVE POSREDOVANJA**

- 26) Naročnik in nepremičninska družba lahko skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju, kar pomeni, da je naročnik pogodbene nepremičnine zaupal v posredovanje izključno nepremičninski družbi STANINVEST d.o.o., ne pa tudi drugim nepremičninskim družbam.
- 27) Nepremičninska družba lahko prenese storitev posredovanja na druge nepremičninske družbe in kljub temu ostane naročnik v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, s katero je sklenil pogodbo o posredovanju, nepremičninska družba pa mora naročniku izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere je prenesla naročilo.

### VIII. OBVEZNOSTI IN ODGOVORNOSTI NAROČNIKA

- 28) Naročnik ima dolžnost obveščanja nepremičninske družbe v skladu z ZNPosr in sicer o vsaki spremembi svojih interesov (prodajna cena, datum vseljivosti nepremičnine, ipd.) ter o vsaki spremembi dejanskega ali pravnega stanja nepremičnine, najkasneje v osmih dneh od nastale spremembe.
- 29) Naročnik mora nepremičninski družbi predložiti vso razpoložljivo dokumentacijo, ki se nanaša na nepremičnino, ki je predmet posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, pogodbe, gradbeno dovoljenje in ostale listine) oz. na posredovanje katere ga pozove nepremičninska družba.
- 30) Naročnik jamči za resničnost, točnost in popolnost posredovanih podatkov oz. dokumentacije.
- 31) Naročnik 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.
- 32) Naročnik 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 osmih dni od sklenitve takšne pogodbe oz. predpogodbe, nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.
- 33) Naročnik je dolžan povrniti nepremičninski družbi vso škodo, ki nepremičninski družbi nastane zaradi naročnikove kršitve pogodbenih obveznosti. Kot hujše kršitve pogodbe o posredovanju se štejejo zlasti:
  - a) Naročnik nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
  - b) Naročnik krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
  - c) Naročnik sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
  - d) Naročnik 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;
- 34) Naročnik 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.
- 35) Naročnik posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

### IX. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJA TERORIZMA

- 36) Nepremičninska družba je v skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma pri sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah med zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih, določenih s predpisi, opraviti pregled stranke, ki zajema:
  - a) Ugotavljanje in preverjanje identitete stranke;
  - b) Ugotavljanje dejanskega lastnika stranke, če je stranka pravna oseba,
  - c) Pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali transakcije ter drugih podatkov o zakonu,
  - d) Redno skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri nepremičninski družbi,
  - e) Naročnik 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 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.
  - e) Nepremičninska družba ima zaradi izpolnitve svojih obveznosti iz tega člena pravico pridobiti in preveriti (tudi z vpogledom v os. dokument) naslednje osebne podatke stranke ali njenega zastopnika ter pooblaščenca: osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega dokumenta.

### X. OBVEZNOSTI NAROČNIKA V ZVEZI Z ENERGETSKO IZKAZNICO

- 37) Nepremičninska družba naročnika pisno seznanja z obveznostmi in določbami Energetskega zakona (EZ-1) (Uradni list RS, št. 60/19, z vsemi nadaljnjimi spremembami in dopolnitvami) in sicer:
  - a) 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;
  - b) da mora prodajalec, kot lastnik stavbe ali njenega posameznega dela, najpozneje pred sklenitvijo pogodbe predložiti veljavno energetska izkaznico stavbe ali njenega posameznega dela. Namesto

- energetske izkaznice posameznega dela stavbe se lahko predloži energetska izkaznica za celotno stavbo;
- c) da so predpisane sankcije za lastnika stavbe ali njenega posameznega dela v primeru neizpolnjevanja obveznosti v zvezi z energetska izkaznico.
- 38) Nepremičninska družba izključuje vso odgovornost ter ne prevzema plačila globe v kolikor ji naročnik ne posreduje podatkov iz energetske izkaznice ali kopije le-te.

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

- 39) Nepremičninska družba se zavezuje k varovanju osebnih podatkov v skladu z vsemi veljavnimi predpisi o varstvu osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za namene sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve pogodbe o posredovanju ter pogodbe za pravni posel, sklenitev katerega je namen pogodbe o posredovanju. Za kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročnika.
- 40) Vse informacije in podatki, ki jih naročnik pridobi pri Nepremičninski družbi so zaupni in veljajo za poslovno skrivnost, razen informacij in podatkov, ki so javno dostopni.
- 41) Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju in skladno z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma lahko nepremičninska družba v skladu s predpisi, ki urejajo osebno izkaznico in potne liste vpogleda in prepíše podatke iz osebnega dokumenta (osebno ime, naslov prebivališča, datum in kraj rojstva, davčna številka, EMŠO, številka, vrsta in naziv izdajatelja osebnega dokumenta).
- 42) Obdelava zgoraj navedenih osebnih podatkov zajema tudi reševanja morebitnih reklamacij iz naslova pogodbe o posredovanju, in sicer za čas trajanje te pogodbe in še 5 let po njenem prenehanju oz. še toliko časa, kot je potrebno za zastaranje in uveljavljanje zahtevkov iz tega pogodbenega razmerja.
- 43) Skladno z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma nepremičninska družba hrani zgoraj navedene osebne podatke tako dolgo kot to določa navedeni zakon.
- 44) Nepremičninska družba na zakonski podlagi hrani podatke naročnik za namene izdaje računov (npr. Zakon o DDV) zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju, skladno z zakonsko predpisanimi roki za uveljavljanje pravic.
- 45) Naročnik ima pod pogoji, ki jih določajo veljavni predpisi pravico do dostopa do osebnih podatkov, popravka, izbrisa, omejitve obdelave, prenosljivosti, ugovora, do neavtomatizirano sprejete odločitve, pritožbe nadzornemu organu, umika soglasja k obdelavi. Za morebitna dodatna vprašanja, vezana na varstvo osebnih podatkov in uveljavljanje pravic, se lahko obrne na pooblaščen osebo za varstvo osebnih podatkov pri nepremičninski družbi na e-naslov: [dpo@staninvest.si](mailto:dpo@staninvest.si).
- 46) Podrobnosti glede ureditve obdelave in varstva osebnih podatkov so objavljene na posrednikovi spletni strani [www.staninvest.si](http://www.staninvest.si).

#### XII. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV

- 47) Ti splošni pogoji veljajo od dneva njihove izdaje dalje. Splošni pogoji veljajo do takrat, ko jih nepremičninska družba spremeni, nadomesti z novimi ali pa odpravi, če je to v skladu z veljavnimi predpisi. V primeru, da se splošni pogoji spremenijo po sklenitvi pogodbe o posredovanju, veljajo splošni pogoji, ki so veljali v času sklenitve pogodbe, razen če pogodbeni stranki s pisnim sporazumom ne določita drugače. Vsakokratni veljavni splošni pogoji so objavljeni na spletni strani družbe in na vpogled na sedežu družbe ter je vpogled v Splošne pogoje poslovanja omogočen, na vidnem in dostopnem mestu, v vsakem prostoru, v katerem se posluje s strankami.

Maribor, 24.02.2020

Priloga:  
- Cenik;

STANINVEST d.o.o.  
Benjamin Pačnik, direktor

**S T A N**  

---

**I N V E S T**  
**NAŠ UPRAVNIK**

STANINVEST d.o.o.,  
Gregorčičeva ulica 19  
2000 Maribor