**TERRA NEPREMIČNINE Goran Raušević s.p., Pristaniška ulica 3, 6000 Koper, davčna številka: SI81931174, MŠ: 3110575000, ki ga zastopa Goran Raušević, sprejme naslednje**

**SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami**

**1. člen - Uvodno**

Ti splošni pogoji veljajo za vsa posredovanja z nepremičninami, ki jih za naročitelja opravi nepremičninska družba. Izrazi imajo naslednji pomen:

* Nepremičninska družba je Terra nepremičnine Goran Raušević s.p., Pristaniška ulica 3, 6000 Koper,
* naročitelj je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene posredniško pogodbo,
* 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.
* Nepremičninski posrednik je fizična oseba, ki za nepremičninsko družbo opravlja posle posredovanja na podlagi pogodbe o zaposlitvi oziroma drugi pravni podlagi, s pridobljeno licenco pristojnega ministrstva za opravljanje poslov posredovanja in je vpisana v imenik nepremičninskih posrednikov pri pristojnem ministrstvu.
* Posredovanje v prometu z nepremičninami pomeni opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami, pri čemer posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami obsegajo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročiteljem in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pogodb, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino
* 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. člen - Opis poslov in stroškov**

**1.** Minimalni standard poslov pri posredovanju v prometu z nepremičninami, katere nepremičninska družba opravi za naročitelja na temelju sklenjene pogodbe o posredovanju in so zajeti v višino provizije z 3. členom teh splošnih pogojev, so:

* sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
* ugotavljanje osnovnih podatkov o naročitelju (osebno ime/firma, naslov/sedež, matična številka, davčna številka, telefon, faks, elektronska pošta ipd.). Nepremičninska družba pri zbiranju in obdelavi osebnih podatkov ravna v skladu s predpisi, ki urejajo varstvo osebnih podatkov;
* pridobivanje osebnih podatkov oz. identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, katere predmet je nepremičnina (osebno ime/firma, naslov/sedež, matična, davčna številka, številka osebnega računa oz. transakcijskega računa);
* priprava pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami z določitvijo obsega storitev posredovanja, predloga višine plačila za posredovanje in pogojev plačila v skladu z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje;
* pojasnilo, glede ureditve pravnega in dejanskega stanja nepremičnine;
* razumljivo pojasnilo naročitelju in tretji osebi o tržnih razmerah, pomembnih za določitev cene nepremičnine oziroma najemnine in na željo naročitelja sodelovanje pri oblikovanju primerne višine okvirne prodajne cene nepremičnine oziroma višine najemnine;
* seznanitev naročitelja in tretje osebe z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe, za katero posreduje
* seznanitev naročitelja in tretje osebe z višino in vrsto davčnih obveznosti, morebitnih stroškov notarskih opravil, stroškov vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov v zvezi s sklenitvijo pogodbe, za katero posreduje;
* pridobitev slikovne dokumentacije obstoječega  stanja nepremičnine;
* ugotovitev dejanskega stanja nepremičnine s skrbnim ogledom nepremičnine;
* ugotovitev informacijsko-telekomunikacijske in komunalne opremljenosti nepremičnine ter pregled urejenosti okolice in ugotavljanje ostalih značilnosti nepremičnine;
* ugotovitev pravnega stanja nepremičnine na podlagi podatkov iz uradnih evidenc in javnih knjig (zlasti zemljiške knjige, zemljiškega katastra, katastra stavb oziroma, če nepremičnina ni vpisana v zemljiški knjigi, na podlagi listin, ki izkazujejo obstoj lastninske pravice, drugih stvarnih in obligacijskih pravic ter ostalih pravnih dejstev);
* pisno obveščanje naročitelja in tretjih oseb o očitnih stvarnih napakah ter pravnih napakah, ugotovljenih pri pregledu dejanskega in pravnega stanja nepremičnine;
* seznanitev naročitelja in tretje osebe s tveganji, ki izhajajo iz neurejenega pravnega stanja nepremičnine, zlasti pravic tretjih oseb na nepremičnini, javnopravnih omejitev ipd.;
* pripravo ustrezne oglaševalske strategije in izvedbo običajnega oglaševanja nepremičnine;
* seznanitev tretje osebe z nepremičnino in s ključnimi lastnostmi nepremičnine, organizacija in vodenje ogledov v prisotnosti naročitelja, organizacija sestankov med naročiteljem in tretjo osebo, posredovanje kontaktnih podatkov, ki jih v pogodbi o posredovanju opredeli posameznik, na katerega se podatki nanašajo, tretji osebi oz. naročitelju
* sprotna in ažurna telefonska, pisna in spletna komunikacija z naročiteljem in tretjimi osebami in sprotno informiranje naročitelja glede opravljenih storitev posredovanja v prometu z nepremičninami;
* sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje.
* Dostava vsebine sklenjenega dogovora pogodbenih strank do notarja ali odvetnika za sestavo ustrezne pogodbe

V tem členu našteti posli se vključeni v stroške posredovanja. Če katerega od navedenih poslov opravi naročitelj sam ali so nepotrebne, naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.

**2.** Po pisnem obvestilu Nepremičninske družbe o opravljenem stiku s tretjo osebo, mora naročitelj v roku 3 (treh) delovnih dni od tega obvestila Nepremičninsko družbo pisno obvestiti o dejstvu, da ga je predhodno v stik z isto tretjo osebo spravila že konkurenčna (nepremičninska) družba. V nasprotnem primeru se šteje, da je naročitelja v stik s tretjo osebo spravila Nepremičninska družba.

**3.** Smiselno enako, kot to določa točka 2. velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

Za posle, ki niso opisani zgoraj, se stranki s posebnim pisnim dogovorom dogovorita za posebno plačilo.

**4.** Nepremičninska družba, ki ji naročitelj zaupa ključe svoje nepremičnine za potrebe organizacije samostojnih ogledov tretjih oseb, je dolžna oglede organizirati izključno ob spremstvu nepremičninskega posrednika. Ključe mora hraniti kot dober strokovnjak na mestu, varnem pred krajo in voditi evidenco o njihovi uporabi.

**5.** Dodatne storitve

**5.1** Nepremičninska družba lahko za naročitelja opravi dodatne storitve, če se o tem dogovorita z naročiteljem v pogodbi o posredovanju ali s posebnim naročilom, ki predstavlja dopolnitev pogodbe o posredovanju.

**5.2** Kot dodatne storitve se štejejo zlasti:

* priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
* zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina,
* organizacija cenitve nepremičnine;
* zastopanje v davčnem postopku, priprava in izpolnitev obrazcev v zvezi s prenosom lastništva nepremičnine (davčna prijava, sprememba podatkov v katastru, sprememba ali prijava stalnega ali začasnega bivališča, ipd.);
* urejanje pravnega stanja nepremičnine;
* priprava in vlaganje zemljiškoknjižnih predlogov;
* hramba listin;
* zastopanje v primerih poplačitve dolgov, urejanje izvršb do tretjih oseb
* v primerih, če ga naročitelj za to pooblasti z izrecnim pisnim pooblastilom, sprejme izpolnitev obveznosti iz sklenjenega posla,

Dodatni stroški v breme naročitelja:

* sodne in upravne takse oziroma pristojbine pri pridobivanju zemljiškoknjižnih izpiskov, kopij katastrskega načrta, urbanističnih lokacijskih informacij ( za promet z nepremičninami ali za poseg- gradnjo nepremičnin ), izpiskov iz sodnega registra in morebitne spremembe drugih podatkov v uradnih evidencah,
* stroški notarskih storitev za sestavo prodajne ali najemne pogodbe v obliki notarskega zapisa, notarsko overitev podpisov oziroma za notarsko hrambo dokumentacije ali denarnih sredstev/ depo, sestava predloga za vpis lastninske pravice v zemljiško knjigo.
* storitve cenilcev in izvedencev.

**6.** Cene dodatnih storitev so določene v vsakokrat veljavnem ceniku Nepremičninske družbe. Višino dodatnih stroškov plača naročitelj sam.

**7.** Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

**3. člen** - **Plačilo za posredovanje**

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

**1.** V primeru posredovanja pri prodaji oziroma nakupu ali pri menjavi nepremičnine ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje v višini 4% pogodbene cene. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR.

**2.** V primeru posredovanja pri oddaji ali najemu ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje v višini 2 (dveh) najemnin. V primeru, če posrednik posreduje za obe stranki plača vsaka polovico provizije.

**3.** 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.

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

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

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

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

**8.** Če je med pogodbenima strankama prodajne, najemne, zakupne ali druge pogodbe za določeno nepremičnino dogovorjeno, da plačilo za posredovanje plačata obe stranki, se znesek iz prejšnjega odstavka razdeli.

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

**10.** Nepremičninska družba in naročitelj se 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. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ene četrtine s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti.

**11.** Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik Nepremičninska družba in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

**12.** Nepremičninska družba na poziv naročitelja predloži specifikacijo opravljenih poslov in dokumentiranih stroškov pri posredovanju v prometu z nepremičninami.

**13.** Nepremičninska družba lahko posebej zaračuna naročitelju ali tretji osebi tudi druge storitve, ki se skladno z zakonom, ki ureja nepremičninsko posredovanje ne štejejo za storitve posredovanja v prometu z nepremičninami, če jih naročitelj ali tretja stranka posebej naroči. Storitve se obračunajo po veljavnem ceniku, ki ga družba ob naročilu predloži naročitelju ali tretji osebi.

**4. člen - Dolžnost seznanitve**

**1.** Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo pisno obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja (zlasti dokazila o lastništvu, zemljiškoknjižni izpisek, pogodbe, gradbeno dovoljenje, lokacijsko informacijo in vse ostale listine). Predvsem jo mora natančno in pošteno seznaniti s pravnim stanjem nepremičnine, izročiti fotokopije in omogočiti vpogled v izvirnike pomembnih listin. Nepremičninsko družbo mora obvestiti o vseh spremembah v roku 8 dni od spremembe pravnih napak nepremičnine in o morebitnih pravicah tretjih na nepremičnini ter jo pošteno seznaniti z dejanskim stanjem nepremičnine in z vsemi stvarnimi napakami nepremičnine.

**2.** 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;

**3.** Naročitelj bo v primeru, da sam ali s posredovanjem konkurenčne nepremičninske družbe najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo ali predpogodbo, katere predmet je nepremičnina, nemudoma, najkasneje pa v roku 8 (osmih) dni od sklenitve takšne pogodbe oziroma predpogodbe Nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.

**5. člen - Nepoštena ravnanja naročitelja**

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

**2.** 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.

**6. člen - Varovanje interesov naročitelja in tretje osebe**

**1.** Nepremičninska družba mora pri opravljanju storitev posredovanja v prometu z nepremičninami naročitelja na primeren način seznaniti z vsemi okoliščinami, ki so pomembne za uresničitev naročiteljevih interesov.

**2.** Nepremičninska družba mora ustrezno varovati tudi interese tretje osebe, ki jo je spravila v stik z naročiteljem zaradi pogajanj o pogodbi, katere predmet je nepremičnina, in ravnati nepristransko, razen kadar na podlagi izrecnega dogovora z naročiteljem zastopa samo naročiteljeve interese. Kadar nepremičninska družba na podlagi dogovora z naročiteljem oziroma investitorjem pri posredovanju zastopa izključno naročiteljeve interese, mora tretjo osebo, s katero je naročitelja spravila v stik, jasno in pisno opozoriti, da nastopa v vlogi zastopnika in ne posrednika.

**3.** Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, nepremičninska družba ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pogodbe, katere predmet je nepremičnina.

**7. člen - Ekskluzivna pogodba o posredovanju**

V primeru, da naročitelj in Nepremičninska družba skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju za določeno nepremičnino, naročitelj v času veljavnosti pogodbe v zvezi z isto nepremičnino ne sme skleniti pogodbe o posredovanju s konkurenčno nepremičninsko družbo ali preko kogarkoli tretjega oglaševati ali prodajati iste nepremičnine.

**8. člen - Obvestilo o sklenjenem poslu**

Naročitelj je dolžan nepremičninsko družbo takoj obvestiti, če je posel sklenil z nekom, s komer ga ni seznanila nepremičninska družba, ter o podrobnostih tega posla, in nepremičninski družbi izročiti fotokopijo pogodbe.

**9. člen - Vzpostavitev stika med naročiteljem in tretjo osebo**

Šteje se, da je nepremičninska družba zadostila minimalnemu standardu posredovanja v prometu z nepremičninami, ko je spravila v stik naročitelja in tretjo osebo z namenom sklenitve pogodbe, za katero nepremičninska družba posreduje.

Šteje se, da je nepremičninska družba spravila naročitelja v stik s tretjo osebo z namenom sklenitve pogodbe, če je do vzpostavitve stika med naročiteljem in tretjo osebo prišlo kot posledica aktivnosti nepremičninske družbe, zlasti tako da:

* je nepremičninska družba seznanila naročitelja z eno ali več tretjimi osebami (potencialnih kupcih/prodajalcih/zakupnikih ipd.);
* je nepremičninska družba seznanila naročitelja ali tretjo osebo z vsebino ponudbe (preko telefona, telefaksa, elektronske pošte ipd.);
* je nepremičninska družba naročitelju ali tretji osebi posredovala kontaktne podatke tretje osebe oziroma naročitelja (ime/firmo, naslov/sedež, številko telefona ali telefaksa ali spletne pošte);
* je nepremičninska družba organizirala ali vodila ogled nepremičnine;
* je nepremičninska družba organizirala sestanek med naročiteljem in tretjo osebo, v svojih poslovnih prostorih, prostorih naročitelja, tretje osebe ali drugih prostorih.

**10. člen** - **Oglaševanje**

**1.** Nepremičninska družba v svojih pisnih ali ustnih izjavah ne sme zavajati javnosti. Za zavajajoče oglaševanje se šteje zlasti:

* oglaševanje nepremičnine brez soglasja lastnika oziroma brez sklenjene pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami;
* oglaševanje neobstoječih nepremičnin ter nepremičnin, katerih prodaja ali oddaja je že bila realizirana in so s tem umaknjene iz prometa z nepremičninami;
* oglaševanje, da išče nepremičnino za tako imenovane »znane stranke«, ki dejansko ne obstajajo;
* oglaševanje cene, ki se razlikuje od cene, dogovorjene z naročiteljem v pogodbi o posredovanju v prometu z nepremičninami oziroma njegovimi navodili.

**2.** Nepremičninska družba ne sme pridobivati naročil za posredovanje v prometu z nepremičninami na način, ki bi predstavljal nadlegovanje tretjih oseb.

**3.** Nepremičninska družba se mora identificirati pri komunikaciji s strankami kot nepremičninska družba.

**4.** Nepremičninska družba in naročitelj se lahko s pogodbo dogovorita, da bo nepremičninska družba prevzela ekskluzivno oglaševanje nepremičnine, ki je predmet posredovanja.

**11. člen – Energetska izkaznica**

Nepremičninska družba je stranko seznanila z določbami Energetskega zakona (Ur.l.št.17/14), ki se nanašajo na energetsko izkaznico, pri čemer je bila še zlasti opozorjena na dejstva:

- da morajo energetsko izkaznico 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 energetsko izkaznico.

**12. člen - Prenos storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo**

Nepremičninska družba lahko storitve posredovanja delno ali v celoti prenese na druge nepremičninske družbe. V takšnem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo, ta pa mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

**13. člen - Poslovna skrivnost**

Kakršnekoli informacije v zvezi z nepremičninami in prizadevanji Nepremičninske družbe za sklenitev pogodb, ki jih naročitelj izve pri Nepremičninski družbi, so poslovna skrivnost. Če naročitelj uporabi omenjene informacije tako, da z njimi seznani tretje osebe, je dolžan Nepremičninski družbi plačati provizijo, kot če bi bila pogodba, glede katere nepremičninska družba posreduje, sklenjena.

**14. člen - Sklenitev pogodbe brez vednosti nepremičninske družbe**

V kolikor naročitelj brez vednosti oz. mimo nepremičninske družbe sam sklene pogodbo s fizično (zakoncem ali ožjem družinskem članom) ali pravno (zakonitim zastopnikom, družbenikom ali pooblaščencem ali za oz. v njegovem imenu z leasingodajalcem) osebo, s katerim ga je v stik spravila Nepremičninska družba in jo izigra v obliki sklenitve prodajne, najemne ali leasing pogodbe in sicer v času trajanja posredniške pogodbe, kot tudi 6 mesecev po prenehanju trajanja posredniške pogodbe, ima nepremičninska družba pravico do plačila za posredovanje. Plačilo za posredovanje iz prejšnjega stavka mora temeljiti na že opravljenih poslih in ne sme presegati ¼ s pogodbo dogovorjenega plačila za posredovanje. V primeru, če je tretja oseba naročiteljev ožji družinski član, je naročitelj dolžan plačati s pogodbo dogovorjeno plačilo za posredovanje v celoti. Če pa je dejanska škoda, ki jo je utrpela Nepremičninska družba, večja, mora naročitelj povrniti vso nastalo škodo.

**15.** **člen - Odgovornost za škodo**

Odgovornost za škodo, povzročeno s kršitvijo pogodbe o posredovanju, je zavarovana pri Zavarovalnici Triglav, za zavarovalno vsoto 350.000,00€, za vse zavarovalne primere v posameznem letu. Zavarovanje je sklenjeno za posredovanje v prometu z nepremičninami za nepremičnine v Republiki Sloveniji.

**16. člen - Pridobitev podatkov**

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

**17. člen - Obveznost po zakonu o preprečevanju pranja**

**denarja in financiranja terorizma**

**1.** Nepremičninska družba je v skladu z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma pri sklepanju poslovnih razmerij in transakcijah nad zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih, določenih s predpisi, opraviti pregled stranke, ki zajema:

* 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.

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

* osebno ime,
* naslov stalnega ali začasnega prebivališča,
* datum in kraj rojstva,
* davčno številko ter
* številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

**18. člen - Varstvo, obdelava in uporaba osebnih in zaupnih podatkov**

**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.

**2.** Zaradi izpolnjevanja obveznosti po pogodbi o posredovanju ter obveznosti, ki jih nepremičninskim družbam nalaga Zakon o preprečevanju pranja denarja in financiranja terorizma, lahko Nepremičninska družba skladno s predpisi, ki urejajo osebno izkaznico in potne listine vpogleda in prepiše podatke z osebnega dokumenta (osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta)

**3.** Kadar to izrecno narekuje narava posameznega posla (npr. overitev podpisa naročitelja ali tretje osebe ipd…), sme Nepremičninska družba, na podlagi pisne privolitve imetnika, iz katere izhaja v naprej določen namen, fotokopirati imetnikov osebni dokument. 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.

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

**5.** 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 kakršno koli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

**19. člen - Čas trajanja posredniške pogodbe**

Posredniško pogodbo skleneta nepremičninska družba in naročitelj za dobo 9 mesecev. Posredniško pogodbo lahko stranki kadarkoli odpovesta, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem. Pogodbo je potrebno odpovedati pisno.

**20. člen - Veljavnost in objava splošnih pogojev**

**1.** Splošni pogoji veljajo od 06.01.2014.

**2.** Vsakokrat veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu www.terra-nepremicnine.si.

V Kopru, dne 06.01.2014