



# RESTATE

ADRIATIC PROPERTIES

## GENERAL TERMS AND CONDITIONS OF BUSINESS FOR REAL ESTATE BROKERAGE

RESTATE Real Estate, Brokerage & Consulting,  
Dinka Martincic s.p. [sole proprietor]  
Gosposvetska cesta 8, SI-1000 Ljubljana, EU  
Tax No. 92181821, Company Reg. No. 7076142000  
(hereinafter referred to as the “real estate agency” or “real estate company” or “broker”)

### 1. INTRODUCTORY PROVISIONS

- I. The General Terms and Conditions of business for real estate brokerage are in accordance with the applicable legislation.
- II. The General Terms and Conditions are an integral part of every Brokerage Agreement and additionally regulate the relationship between the Real Estate Company and the Client. If any provision of the Brokerage Agreement conflicts with the General Terms and Conditions, the provision of the Brokerage Agreement shall prevail.
- III. The Real Estate Company is insured with GENERALI Zavarovalnica d.d., Policy Number: **66002268148** for an insurance amount of EUR 150,000.00 per individual case or EUR 350,000.00 for all insurance cases in a single year.
- IV. Terms written in the masculine form in the General Terms and Conditions apply equally to both the feminine and masculine genders.
- V. The use of individual terms used in the Brokerage Agreement and General Terms and Conditions is governed by the Real Estate Brokerage Act.

### 2. DEFINITIONS

The terms used in these General Terms and Conditions have the following meanings:

**General Terms and Conditions** mean these General Terms and Conditions of Business for Real Estate Brokerage.

**Real Estate Company** means a sole proprietor who performs real estate brokerage services as an economic activity - RESTATE Real Estate, Brokerage & Consulting, Dinka Martincic s.p. [sole proprietor];

**Real estate** is a parcel of land together with everything that is permanently attached to the land on or below the surface in accordance with the provisions of general regulations on ownership and other real rights. The relevant real estate is defined in the Agency Agreement;

**Agent** is a natural person who is registered in the Register of Real Estate Agents and as such is employed by the real estate agency;

**Client** means a natural or legal person who enters into a Brokerage Agreement with the Real Estate Company and for whom the Real Estate Company performs real estate brokerage services.

## SPLOŠNI POGOJI POSLOVANJA PRI POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAM

RESTATE nepremičnine, nepremičninsko posredovanje & svetovanje, Dinka Martinčič s.p.  
Gosposvetska cesta 8, SI-1000 Ljubljana, EU  
Davčna št. 92181821, Matična št. 7076142000  
(v nadaljevanju: nepremičninska agencija ali nepremičninska družba ali posrednik)

### 1. UVODNE DOLOČBE

- I. Splošni pogoji poslovanja pri posredovanju z nepremičninami so skladni z veljavno zakonodajo;
- II. Splošni pogoji so sestavni del vsake Pogodbe o posredovanju in dodatno urejajo razmerje med Nepremičninsko družbo in Naročiteljem. V kolikor je v Pogodbi o posredovanju kakršnokoli določilo v nasprotju s Splošnimi pogoji, velja določilo Pogodbe o posredovanju;
- III. Nepremičninska družba je zavarovana pri GENERALI Zavarovalnica d.d., št. police: **66002268148** za zavarovalno vsoto 150.000,00 EUR za posamezen primer oz. 350.000,00 EUR za vse zavarovalne primere v posameznem letu;
- IV. Izrazi, ki so v Splošnih pogojih zapisani v moški obliki veljajo tako za ženski kot za moški spol.
- V. Za uporabo posameznih pojmov, uporabljenih v Pogodbi o posredovanju in Splošnih pogojih se uporablja Zakonu o nepremičninskem posredovanju.

### 2. DEFINICIJE

Izrazi uporabljeni v teh splošnih pogojih imajo naslednji pomen:

**Splošni pogoji** pomenijo predmetne Splošne pogoje poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami;

**Nepremičninska družba** pomeni samostojnega podjetnika posameznika, ki kot gospodarsko dejavnost opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami - RESTATE nepremičnine, nepremičninsko posredovanje in svetovanje, Dinka Martinčič s.p.;

**Nepremičnina** je zemljiška parcela skupaj z vsem, kar je trajno spojeno z zemljiščem, na ali pod površjem v skladu z določbami splošne zakonodaje o lastništvu in drugih stvarnih pravicah. Ustrezna nepremičnina je opredeljena v Pogodbi o posredovanju.

**Nepremičninski posrednik/Agent** je fizična oseba, ki je vpisana v Imenik nepremičninskih posrednikov in je kot taka zaposlena pri posredniku;

**Naročitelj** pomeni fizično ali pravno osebo, ki z Nepremičninsko družbo sklene Pogodbo o posredovanju in za katero Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami;

**Third Party** is a person whom the Real Estate Company tries to bring into contact with the Client to negotiate a contract whose subject is real estate.

**Brokerage Agreement** is a written agreement between the Real Estate Company and the Client, which obliges the Real Estate Company to make efforts to find and bring the Client into contact with a Third Party. The Client and the Third Party will negotiate the conclusion of a lease or purchase-deed, the subject of which real estate is, and the Client is obliged to pay the Real Estate Company a commission for brokerage in the event of the conclusion of a contract between the Client and the Third Party.

**Real Estate Brokerage** is the performance of registered gainful activity of real estate brokerage and includes the services listed in the General Terms and Conditions.

**Additional Services** are other transactions that the Real Estate Company performs for the Client based on the Client's order and are not among the transactions specified in point 3 of the General Terms and Conditions.

### 3. BROKERAGE SERVICES

- I. The Real Estate Company performs brokerage services for the sale or purchase of real estate, rental or leasing of real estate, and other transactions involving real estate.
- II. Brokerage services include performing actions to establish contacts for the Client, checking the condition of the real estate, and negotiating and preparing for the conclusion of legal transactions necessary for the conclusion of a legally valid contract for a specific real estate, particularly: (i) concluding the Real Estate Brokerage Agreement; (ii) informing the Client and the Third Party about market conditions important for determining the price of the real estate, the content of regulations important for the valid conclusion of the Real Estate Brokerage Agreement, the amount of the client's tax obligations, and the prices of notary services; (iii) determining the legal status of the property by obtaining documents about the real estate (excerpt from the Estate Registry), contracts (if the property is not yet registered in the Estate Registry), and similar; (iv) written warnings, notifications, confirmations; (v) viewing of the property after concluding the Brokerage Agreement; (vi) advertising the sale of the property in the media or in another way; (vii) informing the Client about the real estate and bringing them into contact with the Third Party; (ix) presence during the viewing of the property by the Client; (x) determining the actual condition of the property; (xi) informing the Client about the determined legal and actual condition of the property and reliably warning about identified defects; (xii) telephone and email communication with clients; (xiii) participating in negotiations for the conclusion of the transaction; (xiv) obtaining identification data about the Client and the Third Party; (xv) participating in the handover of the property; (xvi) organizing the notarization of the contract signatures; (xvii) drafting the preliminary contract; (xviii) drafting the purchase-deed contract; (xix) filling out applications, forms, and tax forms.
- III. When checking the legal status and actual condition of the property within the framework of brokerage, the Real Estate Company particularly checks (i) the data in the Estate Registry or based on documents; (ii) deficiencies that could affect the usability or price of the property based on the viewing.

**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.

**Pogodba o posredovanju** je pisna pogodba med Nepremičninsko družbo in Naročiteljem, ki zavezuje Nepremičninsko družbo k prizadevanju iskanja in spravljanja v stik Naročitelja s Tretjo osebo. Naročitelj in Tretja oseba se bosta pogajala za sklenitev najemne ali kupoprodajne pogodbe, katere predmet je nepremičnina, Naročitelj pa je zavezan, da bo Nepremičninski družbi plačal provizijo za posredovanje v primeru sklenitve pogodbe med Naročiteljem in Tretjo osebo;

**Posredovanje v prometu z nepremičninami** je opravljanje registrirane pridobitne dejavnosti posredništva v prometu z nepremičninami in zajema storitve, ki so navedene v Splošnih pogojih;

**Dodatne storitve** so drugi posli, ki jih Nepremičninska družba na podlagi Naročiteljevega naročila za Naročitelja opravi in ne sodijo med posle, določene 3. točki Splošnih pogojev.

### 3. STORITVE POSREDOVANJA

- I. Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri prodaji ali nakupu nepremičnin, najemu ali oddaji nepremičnin in drugih poslih, katerih predmet so nepremičnine.
- II. Storitve posredovanja zajemajo opravljanje dejanj pri vzpostavljanju stikov za Naročitelja, preverjanju stanja nepremičnine ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, ki so potrebna za sklenitev pravno veljavne pogodbe za določeno nepremičnino, zlasti pa: (i) sklenitev Pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami; (ii) seznanjanje Naročitelja in Tretje osebe s tržnimi razmerji, ki so pomembna za določitev cene nepremičnine, vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev; (iii) ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno; (iv) pisna opozorila, obvestila, potrdila; (v) ogled nepremičnine po sklenitvi Pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami; (vi) oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja ali na drug način; (vii) seznanjanje Naročitelja z nepremičnino in spravljanje v stik s Tretjo osebo; (ix) prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani Naročitelja; (x) ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine; (xi) seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake; (xii) telefonsko in email komuniciranje s strankami; (xiii) sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev posla; (xiv) pridobivanje identifikacijskih podatkov o Naročitelju in Tretji osebi; (xv) sodelovanje pri prevzemu nepremičnine; (xvi) organiziranje overitve podpisov pogodbe pri notarju; (xvii) sestava osnutka predpogodbe; (xviii) sestava osnutka prodajne pogodbe; (xix) izpolnjevanje vlog, obrazcev in davčnih formularjev.
- III. Nepremičninska družba pri preverjanju pravnega in dejanskega stanja nepremičnine v okviru posredovanja preveri zlasti (i) podatke v zemljiški knjigi oziroma na podlagi listin; (ii) pomanjkljivosti, ki bi lahko vplivale na uporabnost oziroma ceno nepremičnine na podlagi ogleda;

IV. The Real Estate Company must appropriately inform the Client about the circumstances important for the Client's decision to conclude a real estate transaction, i.e. (i) market conditions; (ii) the content of regulations important for the valid conclusion of the real estate transaction; (iii) the amount and type of tax obligations, the amount of notary certification costs, registration in the land register, and any other costs; (iv) possible risks associated with the unsettled legal status of the real estate.

#### 4. ADDITIONAL SERVICES

- I. Based on the Client's written order, the Real Estate Company also performs other transactions for the Client that are not among the transactions specified in point 3. The Client undertakes to pay the costs of additional services based on the given order at the prices specified in the Real Estate Company's price list. The Real Estate Company's price list is an appendix to these GT&C.
- II. Additional services include, in particular: representation in procedures for obtaining consents, permits, and other documents necessary for the conclusion of a contract whose subject is real estate; organization of real estate appraisal; arranging the legal status of the real estate; preparation and submission of Estate Registry proposals; safekeeping of funds in a fiduciary account; preparation of a lease or other contract not included in the brokerage fee; consulting during the entire rental period; other services necessary for the execution of the transaction.
- III. The Real Estate Company is entitled to payment for additional services performed even if the contract whose subject is real estate was not concluded.

#### 5. POSSIBILITY OF CONCLUDING EXCLUSIVE CONTRACTS

The Real Estate Company and the Client may conclude an exclusive brokerage contract, whereby the Client additionally undertakes not to authorize another real estate company or broker for brokerage in the conclusion of a specific real estate transaction. The exact conditions are determined by the Real Estate Company and the Client for each transaction separately.

#### 6. CLIENT'S OBLIGATIONS

- I. During the term of the Brokerage Agreement, the Client has the following obligations: (i) to inform the Real Estate Agency of all circumstances relevant to the provision of services; (ii) to protect personal and other data received from the Real Estate Agency, in accordance with applicable regulations; (iii) to comply with the provisions of the Brokerage Agreement; (iv) to offer the same terms to all real estate agencies that are direct competitors and to whom the same property is entrusted for brokerage; (v) duty to protect confidential trade secrets; (vi) to act in good faith and fairness; (vii) to enable property viewings; (viii) to act in accordance with regulations regarding the energy certificate performance of the property; (ix) to provide all available documentation relating to the property.
- II. After receiving written notice from the Real Estate Agency about contact made with a third party, the Client must notify the Agency in writing within three (3) working days if a competing agency had already established that contact. Otherwise, it is considered that the Real Estate Agency was the one to establish the contact. The same also applies if the Client made the contact independently.

IV. Nepremičninska družba mora Naročitelja na primeren način seznaniti z okoliščinami, pomembnimi za odločitev Naročitelja za sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami in sicer (i) tržnimi razmerami; (ii) vsebino predpisov, pomembnih za veljavno sklenitev pogodbe v prometu z nepremičninami; (iii) višino in vrsto davčnih obveznosti, višino stroškov notarske overitve podpisov, vpisa v zemljiško knjigo in morebitnih drugih stroškov; (iv) morebitna tveganja, povezana z neurejenim pravnim statusom nepremičnine.

#### 4. DODATNE STORITVE

- I. Nepremičninska družba na podlagi Naročiteljevega pisnega naročila za Naročitelja opravi tudi druge posle, ki ne sodijo med posle določene v 3. točki. Stroške dodatnih poslov se Naročitelj zavezuje plačati na podlagi podanega naročila po cenah, določenih v ceniku Nepremičninske družbe. Cenik storitev Nepremičninske družbe je priloga k tem Splošnim pogojem.
- II. Kot dodatne storitve se štejejo zlasti: zastopanje v postopkih pridobivanja soglasij, dovoljenj in drugih dokumentov, ki so potrebni za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina; organizacija cenzitve nepremičnine; urejanje pravnega stanja nepremičnine; priprava in vlaganje zemljiškoknjiznih predlogov; hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu; priprava najemne ali druge pogodbe, ki ni vključena v plačilo za posredovanje; svetovanje v času celotnega obdobja najema; druge storitve, potrebne za izvedbo posla.
- III. Nepremičninska družba je upravičena do plačila za opravljene dodatne storitve tudi, če pogodba, katere predmet je nepremičnina, ni bila sklenjena.

#### 5. MOŽNOST SKLEPANJA EKSKLUZIVNIH POGODB

Nepremičninska družba in Naročitelj lahko skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju, s katero se Naročitelj dodatno obveže, da za posredovanje pri sklenitvi določene pogodbe v prometu nepremičnin ni in ne bo pooblastil druge nepremičninske družbe oziroma posrednika. Natančne pogoje določita Nepremičninska družba in Naročitelj za vsak posel posebej.

#### 6. NAROČITELJEVE DOLŽNOSTI

- I. V času trajanja Pogodbe o posredovanju ima Naročitelj naslednje dolžnosti: (i) dolžnost obveščanja Nepremičninske družbe o vseh okoliščinah, ki bi bile pomembne za opravljanje storitev Nepremičninske družbe; (ii) dolžnost varovanja osebnih in drugih podatkov, ki jih prejme s strani Nepremičninske družbe, skladno z veljavnimi predpisi; (iii) dolžnost spoštovanja določil Pogodbe o posredovanju; (iv) dolžnost nuditi enake pogoje za vse nepremičninske družbe, ki na trgu Nepremičninski družbi predstavljajo neposredno konkurenco in jim je zaupal v posredovanje isto nepremičnino; (v) dolžnost varovanja poslovnih skrivnosti; (vi) dolžnost spoštovanja dobre vere in poštenosti; (vii) dolžnost omogočanja ogledov nepremičnine; (viii) dolžnost ravnanja skladno s predpisi, ki urejajo energetska izkaznica nepremičnine; (ix) dolžnost predložitve vse razpoložljive dokumentacije o nepremičnini.
- II. 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

## 7. OTHER OBLIGATIONS OF THE CLIENT

The Client must provide the Real Estate Agency with all available documentation related to the property (especially proof of ownership, Estate Registry extract, contracts, build permit, location information, etc.). The Client guarantees the accuracy, truthfulness, and completeness of the data and documents provided.

The Client must notify the Agency in writing immediately, but no later than within eight (8) days, of any changes in their intentions (e.g. sale price, move-in date) or in the actual/legal status of the property.

If the Client also markets the property independently or through other agencies, they must do so under the same terms as agreed with the Real Estate Agency.

If the Client or another agency finds a third party and concludes a contract or pre-contract, the Client must notify the Real Estate Agency in writing and provide a copy of the agreement within eight (8) days.

## 8. UNFAIR CONDUCT BY THE CLIENT

The Client must compensate the Real Estate Agency for any damage caused by a breach of contractual obligations.

The following are considered serious breaches by the client:

1. Preventing the Agency from conducting property viewings without valid reason.
2. Violating the exclusivity clause.
3. Marketing the property under more favourable conditions with other agencies.
4. The client fails to (timely) notify the agency about the conclusion of a (preliminary) contract concerning the property with a third party found by the client themselves, or fails to deliver (within the deadline) a copy of the contract concerning the property
5. Acting in bad faith or refusing without valid reason to enter into a contract with a third party introduced by the Agency.
6. Disclosing confidential or trade secret information to third parties.

## 9. RIGHT TO OBTAIN INFORMATION

If the Client withdraws from the brokerage agreement or does not enter into a property-related contract, the Real Estate Agency may inquire whether such a contract was indeed concluded.

## 10. PAYMENT

- I. The Brokerage Agreement defines the brokerage fee. The services included are those under section 3.II of the General Terms and Conditions.
- II. The Agency earns the fee when a contract is concluded through its intermediation. No fee (not even partial) is due before a contract is signed. The invoice's due date is the same as the date of contract signing.

Nepremičninska družba. Smiselno enako velja v primeru, ko Naročitelj sam najde in naveže stik s Tretjo osebo.

## 7. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

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 Nepremičninsko družbo o tem pisno obvestil in ji izročil kopijo te pogodbe.

## 8. NEPOŠTENI 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:

1. Naročitelj Nepremičninski družbi brez utemeljenih razlogov onemogoča vodenje ogledov nepremičnine;
2. Naročitelj krši dogovor o ekskluzivnosti pogodbe o posredovanju;
3. Naročitelj sam ali pri drugih nepremičninskih družbah nepremičnino trži pod ugodnejšimi pogoji, kot so dogovorjeni s pogodbo o posredovanju;
4. Naročitelj Nepremičninske družbe ne obvesti (pravočasno) o sklenitvi pred/pogodbe, katere predmet je nepremičnina, s tretjo osebo, ki jo najde sam, ali ji ne izroči (v roku) kopije pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
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 v stik spravila Nepremičninska družba;
6. Naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

## 9. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

Nepremičninska družba v primeru, da Naročitelj odstopi od pogodbe o posredovanju oziroma ne sklene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, lahko opravi poizvedbe o morebiti sklenjeni pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

## 10. PLAČILO

- I. S Pogodbo o posredovanju se določi višina plačila za posredovanje. Posredovanje zajema storitve, ki so določene v točki 3.II Splošnih pogojev.
- II. Nepremičninska družba pridobi pravico do plačila za posredovanje, ko je sklenjena pogodba, pri sklenitvi katere je posredovala. Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pogodbe,

III. The amount of the fee is agreed in the Brokerage Agreement.

IV. For the purchase of an apartment, single-family house, or housing unit by a private individual, the fee is capped at 4% of the contract price. This limit does not apply if the price is below €10,000 — in such cases, the fee is agreed separately.

V. For renting, the fee is a maximum of 4% of the contract value, not exceeding one month's rent and not less than €150.

VI. Any later withdrawal or cancellation of the contract has no effect on the obligation to pay the brokerage fee.

VII. The Agency is entitled to a fee even if a close family member of the Client concludes a property-related contract with a third party introduced by the Agency, within six months of the end of the brokerage agreement.

VIII. The Agency is entitled to reimbursement of actual costs (travel, viewings, document preparation, etc.) if:

- the Client contacts the third party directly and concludes a deal,
- a competing agency facilitates the deal,
- the Client unilaterally terminates the agreement early.

IX. If some services under section 3.II are not performed because they are unnecessary or upon the Client's request, this does not entitle the Client to a fee reduction.

X. The fee does not include notary costs, taxes, administrative fees, or additional services under section 4.

## 11. PROTECTION, PROCESSING AND USE OF PERSONAL AND CONFIDENTIAL DATA

The Real Estate Agency commits to protecting all personal data in accordance with data protection laws. Data will only be used for concluding, executing, modifying, or terminating brokerage and real estate contracts.

## 12. COMPLIANCE WITH THE ANTI-MONEY LAUNDERING AND TERRORISM FINANCING ACT

Under this Act, the Agency is required to conduct due diligence on the Client or third party in cases where the transaction value exceeds a legal threshold or as otherwise required. This includes: (i) verifying the identity of the Client; (ii) identifying ownership structures (if a legal entity); (iii) obtaining details about the nature and purpose of the transaction; (iv) ongoing monitoring of business activities.

katere predmet je nepremičnina. Datum zapadlosti obveznosti plačila je enak datumu sklenitve pogodbe, pri katerem je Nepremičninska družba posredovala.

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

IV. Plačilo za posredovanje pri nakupu stanovanja, enostanovanjske hiše ali bivalne enote, za fizično osebo kot naročitelja znaša največ 4% od pogodbene cene. Ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000,00 EUR. V tem primeru višino provizije nepremičninska družba in naročnik dogovorita v pogodbi o posredovanju.

V. Plačilo za posredovanje pri najemu stanovanja, enostanovanjske hiše ali bivalne enote, za fizično osebo kot naročitelja znaša največ 4% od pogodbene vrednosti, vendar ne več kot znesek enomesečne najemnine in ne manj kot 150 evrov.

VI. Morebitna kasnejša razveljavitev ali odstop od pogodbe, pri sklenitvi katere je posredovala Nepremičninska družba nima vpliva na obveznost plačila Nepremičninski družbi.

VII. 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.

VIII. Nepremičninska družba ima pravico do plačila dejanskih stroškov (potni stroški, ogledi, priprava listin, priprava pogodbe itd.), ki se zaračunajo po ceniku nepremičninske družbe, 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.

IX. V primeru, da Nepremičninska družba katerega posla iz točke 3.II teh Splošnih pogojev ne opravi, ker to ni potrebno zaradi okoliščin posameznega primera, ali na izrecno željo Naročitelja, Naročitelj nima pravice zahtevati znižanja plačila za posredovanje.

X. 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.

## 11. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUJNIH PODATKOV

Skladno s predpisi o varstvu osebnih podatkov se Nepremičninska družba zavezuje k varovanju vseh osebnih podatkov. Vsi osebni podatki bodo uporabljeni le za namen sklepanja, izvajanja, spreminjanja in prekinitve Pogodbe o posredovanju, in pogodbe katere predmet je nepremičnina.

## 12. SKLADNOST Z ZAKONOM O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

Skladno z Zakonom o preprečevanju pranja denarja in financiranju terorizma je Nepremičninska družba pri sklepanju poslovnih razmerjih in transakcijah nad zakonsko predpisanim zneskom ter v drugih primerih določenih z veljavnimi predpisi, zavezana k pregledu stranke (Naročitelja ali tretje osebe), ki vključuje: (i) ugotavljanje in preverjanje identitete stranke; (ii) ugotavljanje lastniške strukture stranke, če je stranka pravna oseba; (iii) pridobitev podatkov o namenu in predvideni naravi poslovnega razmerja ali

The Agency must obtain and verify the following personal data (including checking ID): (i) Full Name; (ii) Address; (iii) Date and place of birth; (iv) tax number; (v) ID number and issuing authority.

### **13. PROTECTION OF CLIENT'S AND THIRD PARTY'S INTERESTS**

The Real Estate Agency must inform the Client of all circumstances relevant to protecting their interests. It must also protect the interests of any third party it introduced to the Client unless it exclusively represents the Client based on a special agreement. In that case, it must clearly inform the third party in writing that it acts as a representative and not as an intermediary.

### **14. ESCROW ACCOUNT**

The Agency may accept monetary funds from the Client or third party for safekeeping only if it has an agreement with a bank for managing an escrow account and if the Client or third party provides written authorization.

### **15. LIABILITY INSURANCE**

The Agency has professional liability insurance covering damages that may arise from violations of the Brokerage Agreement in Slovenia. The name of the insurer, policy number, and coverage amount are listed in the Brokerage Agreement as well as in these General Terms and Conditions under point 1., paragraph III.

### **16. TRANSFER OF BROKERAGE SERVICES**

The Real Estate Company may, by agreement with the Client, transfer brokerage services to other real estate companies. In the event of the transfer of brokerage services to another real estate company, the Client shall remain in a contractual relationship only with the Real Estate Company with which it concluded the Brokerage Agreement, and the Real Estate Company must provide the Client with a list of real estate companies to which it transfers the order.

### **17. DURATION OF THE BROKERAGE AGREEMENT**

The agreement is concluded for a fixed term of 9 months unless a shorter term is specified.

Either party may terminate the agreement in writing during its term, as long as this does not contradict good faith and fairness.

### **18. VALIDITY OF THE GENERAL TERMS AND CONDITIONS**

General Terms and Conditions apply from the date of their acceptance. In the event of a conflict between the provisions of

transakcije ter drugih podatkov po zakonu; (iv) redno in skrbno spremljanje poslovnih aktivnosti, ki jih stranka izvaja pri Nepremičninski družbi.

Nepremičninska družba mora zaradi izpolnitve svojih obveznosti iz tega člena pravico pridobiti in preveriti naslednje osebne podatke stranke ali njenega zastopnika (tudi z vpogledom v osebni dokument): (i) osebno ime; (ii) prebivališče; (iii) datum in kraj rojstva; (iv) davčno številko; (v) številko osebnega dokumenta in naziv izdajatelja.

### **13. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE**

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. 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 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.

### **14. FIDUCIARNI RAČUN**

Nepremičninska družba sme sprejeti od Naročnika ali tretje osebe v zvezi z izvedbo pogodbe, katere predmet je nepremičnina, v hrambo denarna sredstva, če ima z banko sklenjeno pogodbo o vodenju fiduciarnega računa in če jo Naročitelj ali Tretja oseba za to pisno pooblasti.

### **15. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO**

Nepremičninska družba ima zavarovano poklicno odgovornost za škodo. Zavarovanje krije odgovornost za škodo, ki bi utegnila nastati Naročitelju ali Tretji osebi s kršitvijo Pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami na ozemlju Republike Slovenije. Naziv zavarovalnice, številka zavarovalne police ter zavarovalna vsota so navedeni v Pogodbi o posredovanju, kot tudi v točki 1. teh Splošnih pogojev, odstavek III.

### **16. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA**

Nepremičninska družba lahko po dogovoru z Naročnikom prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe. V primeru prenosa storitev posredovanja na drugo nepremičninsko družbo ostane Naročitelj v pogodbenem razmerju le z Nepremičninsko družbo, s katero je sklenil Pogodbo o posredovanju, Nepremičninska družba pa mora Naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

### **17. TRAJANJE POGODBE O POSREDOVANJU**

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

Vsaka od pogodbenih strank lahko v času trajanja s pisno izjavo odpove pogodbo o posredovanju, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

### **18. VELJAVNOST SPLOŠNIH POGOJEV**

Splošni pogoji veljajo od dneva njihovega sprejema. V primeru

the Brokerage Agreement and the content of the General Terms and Conditions, the provisions of the Agency Agreement shall prevail.

**Ljubljana, May 30<sup>th</sup>, 2025**

RESTATE nepremičnine, Dinka Martinčič s.p.

nasprotja med določbami Pogodbe o posredovanju ter vsebino Splošnih pogojev, veljajo določila Pogodbe o posredovanju.

**Ljubljana, 30.05.2025**

RESTATE Real Estate, Dinka Martincic s.p. [sole proprietor]