



INSA d.o.o., enota: EUROPARK MARIBOR, Pobreška c. 18,  
tel: 02/33 05 800, 041/61 71 69, 040/66 33 00  
[www.insa.si](http://www.insa.si), [nepremicnine@insa.si](mailto:nepremicnine@insa.si)

# Splošni pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami



Smo člani GZS, ZPN – Zbornice za poslovanje z nepremičninami in člani ZDNP – Zdrúženja družb za nepremičninsko posredovanje



Smo podpisniki IZJAVE, da spoštujemo Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami sprejet v letu 2011.



Smo prejemniki ZLATE BONITETE ODLIČNOSTI, ki predstavlja nadpovprečno bonitetno vrednost med podjetji, ki boniteto odličnosti izkazujejo že tri leta zapored

## SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA pri posredovanju v prometu z nepremičninami

### 1. UVODNE DOLOČBE

- 1.1 S Splošnimi pogoji poslovanja pri posredovanju v prometu z nepremičninami (v nadaljevanju: Splošni pogoji) se urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem.
- 1.2 Splošni pogoji so sestavni del vsake pogodbe o posredovanju, ki jo nepremičninska družba sklene z naročiteljem. Sestavni del vsake pogodbe o posredovanju sta tudi veljavni cenik storitev nepremičninske družbe in kopija zavarovalne police.
- 1.3 V primeru, da pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.
- 1.4 Nepremičninska družba je sprejela zavezo o spoštovanju Kodeksa dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je dne 30.08.2011 sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS – Zbornici za poslovanje z nepremičninami (avgust 2011).

### 2. POMEN IZRAZOV

2.1 V teh Splošnih pogojih uporabljeni izrazi imajo naslednji pomen:

- ☞ **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.
- ☞ **Naročitelj** je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju, in za katero nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja v prometu z nepremičninami.
- ☞ **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.
- ☞ **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, njeni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.
- ☞ **Pogodba o posredovanju** je pisna pogodba, ki jo sklene nepremičninska družba in naročitelj ter s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik naročitelja s tretjo osebo, ki se 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.

### 3. STORITVE POSREDOVANJA

3.1 Nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja pri:

- ☞ prodaji ali nakupu nepremičnine,
- ☞ oddaji, najemu, zakupu ali
- ☞ drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina.

3.2 V storitvah posredovanja iz točke 3.1, so zajeti zlasti naslednji posli, ki jih nepremičninska družba opravi za naročitelja, če in v kolikor to narekujejo okoliščine posameznega posla:

- ☞ sprejem naročila za posredovanje pri pravnih poslih, katerih predmet je določena nepremičnina, kot so kupna, prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba za določeno nepremičnino;
- ☞ 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, ipd...);
- ☞ pridobivanje osebnih podatkov oz. identifikacijskih podatkov naročitelja ali tretje osebe za pripravo zapisa pogodbe 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, 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 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;
- ☞ 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, kadar oba izkažeta resno zanimanje za pogajanje za sklenitev pogodbe, katere predmet je nepremičnina;
- ☞ 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.

3.3 S plačilom za posredovanje se krijejo stroški za opravljanje poslov iz točke 3.2.

3.4 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.

3.5 Smiselno enako, kot to določa točka 3.4 velja v primeru, ko naročitelj sam najde in naveže stik s tretjo osebo.

### 4. DODATNE STORITVE

4.1 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za dodatne storitve, če so dogovorjene s pogodbo o posredovanju, pri čemer morata biti v pogodbi opredeljeni količina in cena storitev.

4.2 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,
- ☞ urejanje pravnega stanja nepremičnine, manjkajoče dokumentacije;
- ☞ hramba denarnih sredstev na fiduciarnem računu;
- ☞ pisna ocena tržne vrednosti nepremičnine s strani nepremičninskega posrednika, pooblaščenega ocenjevalca vrednosti oz. sodnega cenilca;
- ☞ pravno svetovanje s področja prometa z nepremičninami;
- ☞ davčno svetovanje s področja prometa z nepremičninami;
- ☞ svetovanje s področja homestaginga
- ☞ izdelava video materiala (posnetek z dronom,...);
- ☞ izdelava slikovnega materiala s strani zunanjega fotografa;
- ☞ priprava osnutka pogodbe, katere predmet je nepremičnina;

- ☞ priprava pogodbe za katero je posrednik posredoval (prodajna, najemna, zakupna ali druga pogodba) s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika oz. odvetnika;
- ☞ organizacija ctenitve nepremičnine;
- ☞ zastopanje v davčnem postopku;
- ☞ hramba listin;
- ☞ izdelava primopredajnega zapisnika ob prevzemu ali predaji nepremičnine ;
- ☞ izvedba primopredaje ob prevzemu nepremičnine ali predaji nepremičnine ;
- ☞ obveščanje upravnika in dobaviteljev o spremembi lastnika – oz. plačnika;

4.3 Cene dodatnih storitev so določene v veljavnem ceniku nepremičninske družbe, oziroma jo stranki dogovorita neposredno s podpisom pogodbe o posredovanju.

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

## 5. PLAČILO ZA POSREDOVANJE

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

5.2 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.

5.3 V primeru, da nepremičninska družba katerega od poslov iz točke 3 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.

5.4 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.

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

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

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

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

5.9 Nepremičninska družba in naročitelj se lahko dogovorita, da ima nepremičninska družba skladno s pogoji iz 25.a člena Zakona o nepremičninskem posredovanju pravico plačila za posredovanje tudi, kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja.

5.10 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.

## 6. POVRNITEV STROŠKOV

6.1 Če nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, se lahko z naročnikom s pogodbo o posredovanju dogovori 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.

## 7. VAROVANJE INTERESOV NAROČITELJA IN TRETJE OSEBE

7.1 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.

7.2 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.

7.3 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.

## 8. FIDUCIARNI RAČUN

8.1 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.

## 9. ZAVAROVANJE ODGOVORNOSTI ZA ŠKODO

9.1 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.

## 10. EKSKLUZIVNA POGODBA O POSREDOVANJU

10.1 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.

## 11. PRENOS STORITEV POSREDOVANJA

11.1 Nepremičninska družba lahko po dogovoru z naročnikom prenese storitve posredovanja na druge nepremičninske družbe.

11.2 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.

## 12. DRUGE OBVEZNOSTI NAROČITELJA

12.1 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).

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

12.3 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.

12.4 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;

12.5 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.

## 13. NEPOŠTENA RAVNANJA NAROČITELJA

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

13.2 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 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;
5. 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;
6. naročitelj posreduje tretjim osebam informacije in podatke, ki so zaupne narave in štejejo kot poslovna skrivnost.

## 14. PRAVICA DO PRIDOBITVE PODATKOV

14.1 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.

## 15. OBVEZNOSTI PO ZAKONU O PREPREČEVANJU PRANJA DENARJA IN FINANCIRANJU TERORIZMA

15.1 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:

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.

15.2 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:

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.

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

16.1 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.

16.2 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)

16.3 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:

1. da gre za fotokopijo,
2. svoj naziv,
3. izrecno določen namen fotokopiranja,
4. pravno podlago za fotokopiranje – jasno razvidna pisna privolitve imetnika osebnega dokumenta.

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

16.5 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 kakršnokoli uporabo osebnih podatkov v druge namene bo nepremičninska družba predhodno pridobila pisno soglasje naročitelja.

16.6 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.

16.7 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.

16.8 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.

16.9 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.

## 17. ČAS TRAJANJA POGODBE in ODPOVED POGODBE

17.1 Pogodba o posredovanju je sklenjena za določen čas devetih (9) mesecev, razen če se stranki ne dogovorita za krajši čas.

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

17.3 Pogodba preneha veljati:

1. s potekom časa,
2. z odpovedjo pogodbe o posredovanju,
3. z izpolnitvijo pogodbe o posredovanju in
4. v drugih primerih, ki jih določa zakon.

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

## 18. VELJAVNO PRAVO

18.1 Za presojanje pogodbe o posredovanju in Splošnih pogojev ter za vprašanja, ki jih pogodba o posredovanju in Splošni pogoji ne urejata, se uporabljata Kodeks dobrih poslovnih običajev v prometu z nepremičninami, ki ga je sprejelo Združenje družb za nepremičninsko posredovanje pri GZS - Zbornici za poslovanje z nepremičninami in slovensko pravo brez kolizijskih pravil.

## 19. REŠEVANJE SPOROV

19.1 Morebitne spore, ki bi izvirali iz te pogodbe o posredovanju ali v zvezi z njo, bosta pogodbeni stranki reševali sporazumno.

19.2 Če sporazumna rešitev spora ni mogoča, je v primerih, ko ne gre za pogodbe s potrošniki pristojno sodišče v Mariboru.

## 20. VELJAVNOST IN OBJAVA SPLOŠNIH POGOJEV

20.1 Splošni pogoji veljajo od 15.11.2024.

20.2 Veljavni splošni pogoji so objavljeni v prostorih Nepremičninske družbe, na vidnem mestu in na spletnem naslovu [www.insa.si](http://www.insa.si).

V Mariboru, dne 01.09.2025

NSA d.o.o., direktor družbe  
Branko Potočnik



# LICENCE POSREDNIKOV DRUŽBE INSA d.o.o.

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



IZKAZNICA  
NEPREMIČNINSKEGA POSREDNIKA

**BRANKO POTOČNIK**  
Ime in priimek

Podpis imetnika

Imetnik izkaznice v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št.72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11) opravlja posle nepremičninskega posredovanja, ima pridobljeno licenco in je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri ministrstvu, pristojnem za prostor.

Zap. št.:  
**309303065**

M.P.:



Datum izdaje:  
**19.11.2019**

Veljavnost do:  
**do preklica**

*[Signature]*  
(podpis ministra)

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE, PROSTOR IN ENERGIJO



IZKAZNICA  
NEPREMIČNINSKEGA POSREDNIKA

**RADOVANA POTOČNIK**  
Ime in priimek

podpis imetnika

Imetnik te izkaznice v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03) opravlja posle nepremičninskega posredovanja, ima pridobljeno licenco in je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri ministrstvu, pristojnem za prostor.

Zap. št.: **0184701819**

Datum izdaje: **21.09.2010**

M.P.:



Veljavnost do: **do preklica**

*[Signature]*  
(podpis ministra)

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



IZKAZNICA  
NEPREMIČNINSKEGA POSREDNIKA

**MOJCA ZADAVEC**  
Ime in priimek

podpis imetnika

Imetnik te izkaznice v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03) opravlja posle nepremičninskega posredovanja, ima pridobljeno licenco in je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri ministrstvu, pristojnem za prostor.

Zap. št.: **83500859**

Datum izdaje: **10.07.2006**

M.P.:



Veljavnost do: **do preklica**

*[Signature]*  
(podpis ministra)

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



IZKAZNICA  
NEPREMIČNINSKEGA POSREDNIKA

**JURE ZUPAN**  
Ime in priimek

podpis imetnika

Imetnik te izkaznice v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 42/03) opravlja posle nepremičninskega posredovanja, ima pridobljeno licenco in je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri ministrstvu, pristojnem za prostor.

Zap. št.: **0046100476**

Datum izdaje: **20.04.2005**

M.P.:



Veljavnost do: **do preklica**

*[Signature]*  
(podpis ministra)

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA OKOLJE IN PROSTOR



IZKAZNICA  
NEPREMIČNINSKEGA POSREDNIKA

**BARBARA FAŠNIK**  
Ime in priimek

Podpis imetnika

Imetnik izkaznice v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo in 49/11) opravlja posle nepremičninskega posredovanja, ima pridobljeno licenco in je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri ministrstvu, pristojnem za prostor.

Zap. št.:  
**311503087**

M.P.:



Datum izdaje:  
**09.01.2020**

Veljavnost do:  
**do preklica**

*[Signature]*  
(podpis ministra)

REPUBLIKA SLOVENIJA  
MINISTRSTVO ZA SOLIDARNO PRIHODNOST



IZKAZNICA  
NEPREMIČNINSKEGA POSREDNIKA

**POLONA ČERVEK**  
Ime in priimek

Podpis imetnika

Imetnik izkaznice v skladu z določbami Zakona o nepremičninskem posredovanju (Uradni list RS, št. 72/06 – uradno prečiščeno besedilo, 49/11, 47/19, 18/23 – ZDU-10, 11/69, 23 – odl. US in 76/25 – odl. US) opravlja posle nepremičninskega posredovanja, ima pridobljeno licenco in je vpisan v imenik nepremičninskih posrednikov pri ministrstvu, pristojnem za stanovanja.

Zap. št.:  
**0383403809**

M.P.:



Datum izdaje:  
**15. 12. 2025**

Veljavnost do:  
**do preklica**

*[Signature]*  
(podpis ministra)

# ZAVAROVALNA POLICA ZA ZAVAROVANJE ODŠKODNINSKE ODGOVORNOSTI družbe INSA d.o.o.



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



1767603202605000130487

triglav

## Polica za zavarovanje poklicne odgovornosti

Številka police: OD40105141473

Zamenjava police št.: OD40104580491  
Številka IDD vprašalnika: 127026930

Dogovorjene zavarovalne podvrste: onp  
Začetek zavarovanja – datum in ura: 05.01.2026, 24:00  
Potek zavarovanja: 05.01.2027

Zavarovalec: INSA D.O.O., POBREŠKA CESTA 18, 2000 MARIBOR, DŠ: 36470449  
Zavarovanec: INSA D.O.O., POBREŠKA CESTA 18, 2000 MARIBOR, DŠ: 36470449

Zavarovalec je seznanjen, da je ta pogodba sklenjena po splošnih pogojih in klavzulah: Splošni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti PG-opo/19-4; Skupna določila splošnih pogojev premoženjskih zavarovanj PG-ZP-skudo/24-9; Posebni pogoji za zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov PG-opo-onp/19-4; Klavzula o izključitvi terorističnih dejanj KL-ZA-teror/02-1; Klavzula o izključitvi škod zaradi kibernetnega napada KL-ZA-kl/16-9.

Vsi denarni zneski so izraženi v EUR, če ni drugače navedeno.

Zap. št.	Šifra	Zavarovalna vsota	Zavarovalna premija
<b>1. Zavarovalni kraj: Zavarovanje na območju držav članic EU</b>			
<b>1.1. Predmet: Poklicna odgovornost - Zavarovanje poklicne odgovornosti nepremičninskih posrednikov: ENOTNA ZAVAROVALNA VSOTA ZA OSEBE IN STVARI:200.000 eur OBRAČUN PREMIJE:ZA 4.NEPREMIČNINSKE POSREDNIKE</b>			
1.1.1.	onp1121	Odgovornost nepremičninskih posrednikov	200.000,00 2.153,36
1.1.2.	onpP113	60,00 % Popust za štiri ali več zaposlenih nepremičninskih posrednikov	-1.292,02
<b>Skupni popusti in doplačila</b>			
10,00% - Trajnostni popust za 10 letna zavarovanja			-86,13
Zavarovalna premija skupaj			775,21
Zavarovalna premija brez DPZP skupaj s popusti in doplačili za obdobje od 05.01.2026 do 05.01.2027.			775,21

### Dodatne opombe in klavzule:

10,00 odstotna udeležba pri škodi, vendar ne manj kot 500,00 EUR. (Z. št.: [1.1.1])

- [1] Zavarovalec s sklenitvijo te police potrjuje, da so mu bili pred sklenitvijo zavarovanja izročeni zavarovalni pogoji, ki so sestavni del zavarovalne pogodbe, dokument z informacijami o zavarovalnem produktu (IPID) ter da je bil seznanjen s Pisnim obvestilom zavarovalnega zastopnika (545. člen ZZavar-1) in z. Informacijo o pritožbenem postopku (<https://www.triglav.si/pohvale-in-pritozbe>).
- [2] Če ni plačana premija za razširitev zavarovalnega kritja ali za povečano nevarnost, ima zavarovanec zavarovalno kritje le za delež odškodnine oziroma zavarovalnine, v razmerju med premijo, ki je plačana in premijo, ki bi morala biti plačana.
- [3] Zavarovalnica si pridružuje pravico, da v 30 dneh po izstavitvi police popravi morebitne zaslopnikove računске in druge napake.
- [4] Račun za plačilo zavarovalne premije je sestavni del zavarovalne police.
- [5] Z začetkom veljavnosti te police prenehajo veljati zavarovalne pogodbe po zamenjanih policah in zavarovalnica nima obveznosti za morebitne škodne primere, ki so nastali po njihovem prenehanju.
- [6] Dogovorjen način plačila in število obrokov veljata do pteka zavarovanja, a ju je ob zapadlosti premije vsakega zavarovalnega leta na zahtevo zavarovalca možno spremeniti. Če je dogovorjeno plačilo na več obrokov, v primeru zamude s plačilom dveh obrokov premije deloma ali v celoti, zapadejo v plačilo vsi še nezapadli obroki lekočega zavarovalnega obdobja. Zavarovalnica je upravičena zaračunati nastale stroške v skladu z javno objavljenim Cenikom storitev zavarovalnice Triglav d.d., dostopnem na spletnem naslovu: [www.triglav.si](http://www.triglav.si)

Ljubljana, dne 05.01.2026 ob 09:53

0800005 IGOR SKORNJAK  
Zavarovalnica

Ime in priimek: IGOR SKORNJAK  
Datum podpisa: 06.01.2026 08:17:03  
Digitalni podpis BetrSign®



INSA D.O.O.  
Zavarovalec

Ime in priimek: BRANKO POTOČNIK  
Datum podpisa: 06.01.2026 08:26:16  
Digitalni podpis BetrSign®

## CENIK STORITEV

<b><u>Plačilo za posredovanje pri PRODAJI nepremičnine :</u></b>	<b>5 % od pogodbene vrednosti nepremičnine + 22 % DDV</b>
<b><u>Plačilo za posredovanje pri NAKUPU nepremičnine :</u></b>	<b>4 % od pogodbene vrednosti nepremičnine + 22 % DDV</b>
<b><u>Plačilo za posredovanje pri PRODAJI nepremičnine :</u></b>	<b>5 % od pogodbene vrednosti nepremičnine + 22 % DDV</b>
<b><u>- kmetijska zemljišča :</u></b>	<b>vendar ne manj kot 1.100 € + 22% DDV oz.</b>
<b><u>- stavbna zemljišča :</u></b>	<b>5 % od pogodbene vrednosti nepremičnine + 22 % DDV</b> <b>vendar ne manj kot 1.100 € + 22% DDV oz.</b>
<b><u>Plačilo za posredovanje pri NAJEMU stanovanjske nepremičnine, ko je naročnik fizična oseba :</u></b>	<b>4% pogodbene vrednosti + 22% DDV oz. 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.</b>
<b>Plačilo za posredovanje pri ODDAJI nepremičnine</b>	znesek v višini dveh najemnin + DDV (vendar ne manj kot 500 eur + DDV)
<b>Plačilo za posredovanje pri NAJEMU nestanovanjske nepremičnine (poslovni prostori, zemljišča ...) ali stanovanjske nepremičnine, kjer je naročnik gospodarska družba:</b>	znesek v višini dveh najemnin + DDV, vendar ne manj kot 500 eur + DDV

Opis storitev in stroškov posredovanja v prometu z nepremičninami : * všteto v plačilo za posredovanje razen v primeru predčasne prekinitve posredniške pogodbe ali samostojnega naročila storitve	Cena brez 22% DDV v €	Cena z 22% DDV v €
Prvi ogled nepremičnine* (zajema pregled dejanskega stanja nepremičnine, svetovanje pri prodaji nepremičnine ter svetovanje pri oceni oz. določitvi tržne vrednosti nepremičnine) – pri oddaljenosti nad 20km se zaračuna še kilometrina	200,00	244,00
Vsak nadaljnji sestanek s naročiteljem – prodajalcem * - 1 ura	50,00	61,00
Kilometrini – cena za 1 prevožen kilometer *	0,45	0,55
Pregled dokumentacije in seznanitev naročitelja s pravnim stanjem nepremičnine *	50,00	61,00
Pridobitev zemljiškoknjižnega izpiska *	10,00	12,20
Pridobitev lokacijske informacije * taksa upravne enote je obračunana	50,00	61,00
Pridobitev potrdila o predkupni pravici *	50,00	61,00
Pridobivanje drugih potrdil, aneksov *	50,00	61,00
Ocena tržne vrednosti nepremičnine *	200,00	244,00
Svetovanje na področju nepremičnin * - 1 ura	100,00	122,00
Oglaševanje na reklamnih tablah in v oglasnih oknih posrednika * na dan	1,00	1,22
Oglaševanje na spletnih straneh, kjer posrednik oglašuje *	1,00	1,22
Oglaševanje v tiskanih medijih * odvisno od medija in dogovora	200,00	244,00
Priprava oglasa za tiskane medije *	100,00	122,00
Ogled nepremičnine s tretjo osebo * pri oddaljenosti nad 20km se zaračuna še km	30,00	36,60
Primopredaja nepremičnine *	80,00	97,60
Iskanje gradiva v Arhivu (Upravna enota, Občina, Pokrajinski Arhiv,...)	100,00	122,00

Opis storitev in stroškov posredovanja v prometu z nepremičninami : * všteto v plačilo za posredovanje razen v primeru predčasne prekinitve posredniške pogodbe ali samostojnega naročila storitve	Cena brez 22% DDV v €	Cena z 22% DDV v €
Vodenje in izvedba postopka prodaje nepremičnine (zajema: preveritev pravnega stanja nepremičnine, priprava pogodbe, izvedba davčnega postopka, organizacija overitve podpisov pri notarju, pridobivanje listin)	1 % od vrednosti, vendar ne manj kot 600,00 eur	+ 22% DDV vendar ne manj kot 732,00
Priprava in izvedba podpisa pogodbe (zajema samo preveritev pravnega stanja nepremičnine ter priprava pogodbe, brez pridobivanja listin in izvedb davčnega postopka,...) – brez predpogodbe	300,00	366,00
Priprava in izvedba podpisa predpogodbe (zajema samo preveritev pravnega stanja nepremičnine ter priprava predpogodbe, brez pridobivanja listin...)	300,00	366,00
Izvajanje postopka prodaje kmetijskega zemljišča	1.100,00	1.342,00
Priprava in izvedba podpisa najemne pogodbe – vrednost najema do 500 eur	250,00	305,00
Priprava in izvedba podpisa najemne pogodbe – vrednost najema do 1.000 eur	350,00	427,00
Svetovanje pri izbiri najemnika, izvedba ankete ter pridob. Osnov. pod. o najemniku	150,00	183,00
Priprava primopredajnega zapisnika in izvedba primopredaje za najem	150,00	183,00
Hranjenje slikovnega materiala v arhivu posrednika	50,00	61,00
Obveščanje upravnika in dobaviteljev o sklenjenem najemniške razmerju	100,00	122,00
Razveza pogodbe oz. predpogodbe (prodajne, najemne), prijava na FURS-u	150,00	183,00
Priprava in izvedba podpisa drugih pogodb (delilna pogodba, Aneks k pogodbi...)	250,00	305,00
Priprava in izvedba podpisa darilne pogodbe (priprava pogodbe, izvedba davčnega postopka, organizacija overitve podpisov pri notarju)	400,00	488,00
Priprava vpisa ali izbrisa stvarne pravice (hipoteka, lastninska pravica, užitka, služnost,...)	80,00	97,60
Priprava nadomestne listine o lastništvu – vzpostavitev zemljiško knjižne listine	250,00	305,00
Priprava predloga za vpis v zemljiško knjigo (pri že pripravljenih etažah)	80,00	97,60
Prijava odmere davka na promet nepremičnin na FURS-u	100,00	122,00
Akt ali Sporazum o oblikovanju etažne lastnine - do 5 delov stavbe - posamezni in posebni skupni deli	500,00	610,00
Vsak nadaljnji del stavbe v etažni lastnini - posamezni in/ali posebni skupni del	50,00	61,00
Zemljiškknjižni predlog za vpis etažne lastnine - do 5 delov stavbe - posamezni in posebni skupni deli	200,00	244,00
Zemljiškknjižni predlog za vpis etažne lastnine - vsak nadaljnji posamezni/posebni skupni del stavbe	50,00	61,00
Hramba dokumentacije, ARE na fiduciarnem računu, - do 60 dni...	100,00	122,00
Hramba dokumentacije, ARE na fiduciarnem računu, - nad 120 dni	200,00	244,00
Sestava / izpolnitev drugih vlog	25,00/na 1 stran	30,50/na 1stran
Izdelava fotografij preko fotografa	150,00	183,00
Izdelava enostavnih video posnetkov preko fotografa	300,00	366,00
Izdelava kompleksnejših video posnetkov preko fotografa	450,00	549,00
Izvajanje postopka pridobitve vzajemnosti pri nakupu nepremičnine	200,00	244,00
Administrativna dela - 1 ura	100,00	122,00

\* Posredovanje v prometu z nepremičninami zajema našete posle oz. stroške, ki so všteti v plačilo za posredovanje, razen v primeru predčasne prekinitve posredniške pogodbe (sam vzpostavi stik s tretjo osebo, s katero sklene pogodbo o nepremičnini, sklene pogodbo o nepremičnini s posredovanjem druge nepremičninske družbe ali enostransko odpove pogodbo o posredovanju pred potekom časa, za katerega je bila sklenjena).

Plačilo za posredovanje plača naročitelj, naročene dodatne storitve pa si naročitelj in tretja oseba lahko razdelita, skladno z njunim pisnim dogovorom. **V plačilu za posredovanje ni obračunan 22% DDV.** V plačilo za posredovanje prav tako niso vštete takse, davki in notarske storitve, druge pristojbine ter notarske storitve. Pridržujemo si pravico do spremembe cenika brez predhodne najave ali soglasja tretjega.

Maribor, 05.01. 2024



INSA d.o.o.  
direktor družbe  
Branko Potočnik, oec.

Spoštovani poslovni partner, cenjena stranka!

**S tem dopisom vas želimo obvestiti o spremembah zakonodaje s področja prodaje ali oddaje nepremičnin in o obveznosti izdelave energetske izkaznice za vašo nepremičnino.**

ZAKON O UČINKOVITI RABI ENERGIJE (ZURE – UL RS št.158/20) nalaga lastnikom stavb in delov stavb, ki **prodajajo** svoje nepremičnine ali jih **oddajajo**, **izdelavo energetske izkaznice**.



**Energetska izkaznica** je javna listina s podatki o energetske učinkovitosti stavbe ali dela stavbe in s priporočili za povečanje energetske učinkovitosti. Izdela jo neodvisni strokovnjak za energetske izkaznice z licenco. Vsako izdajo energetske izkaznice mora neodvisni strokovnjak za izdelavo energetske izkaznice sočasno ob izdaji prijaviti za vpis v register energetskih izkaznic.

Lastnik stavbe mora energetske izkaznice **zagotoviti pri oglaševanju nepremičnine** in jo izročiti kupcu (ali najemniku) najkasneje **pred sklenitvijo pogodbe**. Veljavnost energetske izkaznice je deset let. Stranka lahko pridobi novo energetske izkaznice pred potekom desetih let.

Energetske izkaznice **mora zagotoviti lastnik stavb ali posameznih delov stavb** za stavbe ali posamezne dele stavb, ki se zgradijo, prodajo ali oddajo, ter jo predložiti pri prodaji ali oddaji v najem kupcu oziroma novemu najemniku najpozneje pred sklenitvijo pogodbe. Namesto energetske izkaznice posameznega dela stavbe se lahko predloži energetske izkaznice za celotno stavbo.





Po **poteku pogodbe o oddaji stavbe** ali posameznega dela stavbe v najem, ki je bila sklenjena za obdobje, **krajše od enega leta**, sklenjena ena ali več **zaporednih pogodb o oddaji v najem** z istim najemnikom, katerih neprekinjeni čas trajanja bi bil daljši kot eno leto, je lastnik **dolžan predložiti energetske izkaznice** ob sklenitvi zaporedne pogodbe, s katero se skupna dolžina trajanja najema podaljša prek enega leta.

Trimesečna ali krajša prekinitve ne pomeni prekinitve zaporednega sklepanja pogodb o oddaji v najem.

Strošek izdelave energetske izkaznice **mora plačati lastnik** oziroma lastniki stavbe.

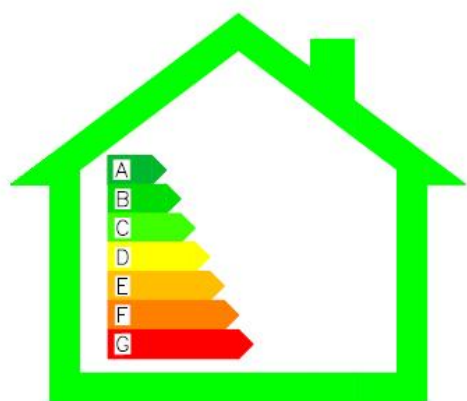
Za lastnike, ki **oglašujejo nepremičnine brez** energetske izkaznice (sami-neposredno ali preko nepremičninskih družb) so predvidene globe.

Z **globo 300 eurov** se za prekršek kaznuje lastnik stavbe ali posameznega dela stavbe, če:

ENERGETSKA IZKAZNICA STAVBE	
<b>Podatki o stavbi</b>	<b>Vrsta izkaznice: računska</b>
I. izkaznice: _____	Velja do: _____
Vrsta stavbe: stanovanjska	
Identifikacijska oznaka stavbe, posameznega dela ali delov stavbe: _____ Klasifikacija stavbe: _____ Leto izgradnje: _____ Naziv stavbe: _____ Katastrska občina: _____ Parcelna št.: _____ Koordinati stavbe (X,Y): _____	
<b>Potrebna toplota za ogrevanje</b> Razred <b>B2</b> XXX kWh/m <sup>2</sup> a  XXX kWh/m <sup>2</sup> a	
<b>Dovedena energija za delovanje stavbe</b> XXX kWh/m <sup>2</sup> a 	
<b>Primarna energija in Emisije CO<sub>2</sub></b> XXX kWh/m <sup>2</sup> a  XXX kg/m <sup>2</sup> a 	
<b>Izdajatelj</b>	<b>Izdovalec</b>
Izdajatelj (d.o.o. (t. pooblastila)) Ime in podpis odgovorne osebe: Oznaka energetske izkaznice: Datum izdaje: _____	Jamez Novak (t. pooblastila) Ime in podpis: Oznaka energetske izkaznice: Datum izdaje: _____

- pri prodaji ali oddaji stavbe ali posameznega dela stavbe v najem kupcu oziroma najemniku **najpozneje pred sklenitvijo pogodbe ne predloži izvirnika** ali kopije veljavne energetske izkaznice stavbe ali njenega posameznega dela (drugi odstavek 31. člena);
- če pri **prodajanju in oddajanju stavbe ali posameznega dela stavbe v najem ne zagotovi**, da se pri oglaševanju navedejo energijski kazalniki energetske učinkovitosti stavbe ali posameznega dela stavbe iz energetske izkaznice (deveti odstavek 31. člena).

V želji, da bi se izognili nepotrebnim zapletom, predvsem pa plačilu globe, vas opozarjamo na **nujnost pridobitve energetske izkaznice** in vas prosimo, da jo **naročite v najkrajšem možnem času** in nam predložite kopijo. V kolikor želite vam jo lahko naročimo mi.



#### ENERGETSKI RAZREDI ali energijski kazalniki

A	A1/A2	0–15kWh/m <sup>2</sup> letno
B	B1/B2	15–35kWh/m <sup>2</sup> letno
C	C	35–60kWh/m <sup>2</sup> letno
D	D	60–105kWh/m <sup>2</sup> letno
E	E	105–150kWh/m <sup>2</sup> letno
F	F	150–210kWh/m <sup>2</sup> letno
G	G	210–300+kWh/m <sup>2</sup> letno

Več podatkov o Energetski izkaznici si lahko preberete na spletni strani:

<http://www.pisrs.si/Pis.web/pregledPredpisa?id=ZAKO8136>

Posredujemo vam **kontaktne podatke pogodbenih strokovnjakov** s katerimi sodelujemo in ki pričakujejo vaš klic ali elektronsko sporočilo:

Energetska izkaznica d.o.o., **Robert Grošeta**, Jurčičeva ulica 8, 2000 Maribor  
 Tel. +386 (0)2 62 11 693, Mobitel +386 (0)41 520 288,  
 e-mail: [info@ei-s.si](mailto:info@ei-s.si), web: [www.energetskaizkaznicastavbe.si](http://www.energetskaizkaznicastavbe.si)

Za morebitna vprašanja smo vam na voljo na telefonski št. 02/33-05-800, 040/66-33-00, na elektronskem naslovu: [nepremicnine@insa.si](mailto:nepremicnine@insa.si), veseli pa bomo tudi vašega obiska v naših poslovnih prostorih v Europarku, Pobreška cesta 18.

V Mariboru, 05.01.2024

direktor družbe  
 INSA d.o.o.  
 Branko Potočnik

