

**PUTRO, turizem in storitve, d.o.o.**, s skrajšano firmo: **PUTRO d.o.o.**, Obala 127, 6320 Portorož, matična številka: 6911498000, identifikacijska številka za DDV: SI44773056, ki jo zastopa direktorica Ekaterina Solomentseva (v nadaljevanju **nepremičninska družba**). V skladu s 15. členom Zakona o nepremičninskem posredovanju (ULRS št. 42/2003), sprejme:

## **SPLOŠNE POGOJE POSLOVANJA**

pri posredovanju v prometu z nepremičninami

### **1. UVODNE DOLOČBE**

1.1 Splošni pogoji urejajo pravna razmerja med nepremičninsko družbo in naročiteljem pri opravljanju posredovanja v prometu z nepremičninami.

1.2 Če pogodba o posredovanju vsebuje določila, ki so v nasprotju s temi Splošnimi pogoji, prevladajo določila pogodbe o posredovanju.

### **2. UPORABLJENI POJMI**

Posamezni pojmi, uporabljeni v teh splošnih pogojih poslovanja in v pogodbi o posredovanju, sklenjeni na podlagi teh splošnih pogojev poslovanja, 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 v prometu z nepremičninami pri: ☐ prodaji ali nakupu nepremičnine; ☐ oddaji, najemu, zakupu; ☐ drugi pogodbi, katere predmet je nepremičnina. Posamezni posli posredovanja v prometu z nepremičninami vsebujejo vse dejavnosti pri vzpostavljanju stika med naročnikom in tretjo osebo ter pri pogajanjih in pripravah za sklenitev pravnih poslov, katerih predmet je določena nepremičnina.
- **Naročnik** je fizična ali pravna oseba, ki z nepremičninsko družbo sklene pogodbo o posredovanju.
- **Tretja oseba** je oseba, ki jo nepremičninski posrednik poskuša spraviti v stik z naročnikom, da bi se z njim pogajala za sklenitev določenega pravnega posla v zvezi z nepremičnino.
- **Naročnikovi ožji družinski člani** so naročnikov zakonec ali oseba, s katero naročnik živi v zunajzakonski skupnosti, v skladu s predpisi o zakonski zvezi in družinskih razmerjih, njuni otroci oziroma posvojenci, starši in posvojitelji ter osebe, ki jih je po zakonu dolžan preživljati.
- **Pogodba o posredovanju** je pisna pogodba, s katero se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročnikom osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev pravnega posla, katerega predmet je nepremičnina; naročnik pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje provizijo, če bo pogodba sklenjena.

- **Okvirna ponudbena cena** je cena nepremičnine, ki sta jo sporazumno določila naročitelj in posrednik, in je navedena v pogodbi o posredovanju, po kateri naj bi se nepremičnina prodala, kupila, oddala ali najela.
- **Provizija** je plačilo za posredovanje določeno v pogodbi o posredovanju.

### 3. STORITVE POSREDOVANJA

Storitve posredovanja pri prodaji oziroma nakupu nepremičnin Na podlagi pogodbe o posredovanju pri prodaji oziroma nakupu nepremičnine se nepremičninska družba zavezuje opravljati naslednje storitve, katerih stroški so zajeti v stroških nepremičninske družbe za posredovanje:

- Sklenitev pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.
- Seznanjanje naročitelja z vsebino predpisov, ki so pomembni za veljavno sklenitev pogodbe o posredovanju, višino davčnih obveznosti stranke in s cenami notarskih storitev.
- Seznanjanje naročitelja in tretje osebe s tržnimi razmerami, ki so pomembne za določitev cene nepremičnine ter sodelovanje pri določitvi prodajne oziroma nakupne ponudbe.
- Ugotavljanje dejanskega stanja nepremičnine (ogled nepremičnine).
- Ugotavljanje pravnega stanja nepremičnine s pridobitvijo listin o nepremičnini (izpisek iz zemljiške knjige), pogodb (če nepremičnina še ni vpisana v zemljiško knjigo) in podobno.
- Pojasnitev morebitnih tveganj, povezanih z neurejenim zemljiškoknjižnim stanjem nepremičnine.
- Seznanjanje naročitelja z ugotovljenim pravnim in dejanskim stanjem nepremičnine in zanesljivo opozarjanje na ugotovljene napake, ki vplivajo na uporabnost oziroma ceno.
- Spravljanje v stik s tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev prodajne pogodbe.
- Organizacija in vodenje ogledov.
- Prisotnost pri ogledu nepremičnine s strani naročitelja.
- Oglaševanje prodaje nepremičnine v sredstvih javnega obveščanja.
- Telefonsko komuniciranje s strankami.
- Pisna opozorila, obvestila, potrdila.
- Sodelovanje pri pogajanjih za sklenitev prodajne pogodbe.
- Sestava prodajne pogodbe s strani univerzitetnega diplomiranega pravnika.
- Hranjenje izvirnikov pogodb in drugih originalnih dokumentov do zaključka pravnega posla, če se stranki prodajne pogodbe sporazumeta, da skrbniške storitve v zvezi s to pogodbo opravlja nepremičninska družba.
- Priprava napovedi za odmero davka na promet nepremičnin.
- Sodelovanje pri izročitvi in prevzemu nepremičnine ter sestava zapisnika o izročitvi in prevzemu.

- Priprava predloga za vknjižbo lastninske pravice v zemljiško knjigo, če je nepremičnina že vpisana v zemljiško knjigo.

#### **4. DODATNE STORITVE**

Nepremičninska družba se na podlagi izrecnega dogovora in za posebno plačilo, po veljavnem ceniku, ki je sestavni del splošnih pogojev zavezuje opraviti tudi naslednje storitve:

- Sestava kupoprodajne pogodbe v obliki notarskega zapisa ali druge pogodbe, ki jo mora po zakonu pripraviti notar.
- Cenitev nepremičnine, ki jo opravi ocenjevalec vrednosti nepremičnin ali sodno zapriseženi cenilec.
- Upravne, sodne in druge takse za vse potrebne listine in notarske pristojbine.
- Sestava različnih listin v zvezi s predmetom posredovanja (pooblastila, zapisniki)
- Urejanje pravnega stanja nepremičnine.
- Pridobitev lokacijske informacije oz. potrdila o namenski rabi.
- Zemljiškooknjižni predlog za vknjižbo ali zbris zaznambe, predznambe, služnosti ipd.
- Oglaševanje, ki presega obseg običajnega oglaševanja.
- Druge storitve, za katere se nepremičninska družba in naročnik izrecno dogovorita.

Dodatne storitve se plačajo po veljavnem ceniku, ki je sestavni del teh splošnih pogojev ali pisnem dogovoru z naročnikom. Nepremičninska družba ima pravico do plačila za naročene dodatne storitve tudi, če je posredovanje neuspešno, oziroma če naročitelj v nadaljevanju sam izpelje posel, ki je predmet posredovanja.

#### **5. OBVEZNOSTI NAROČITELJA**

5.1 Naročitelj mora nepremičninsko družbo obvestiti o vseh okoliščinah, ki so pomembne za opravljanje storitev posredovanja, predvsem o pravnem in dejanskem stanju nepremičnine.

5.2 Kadar naročitelj sam najde tretjo osebo, s katero sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, mora o tem nemudoma obvestiti nepremičninskega posrednika oziroma nepremičninsko družbo.

5.3 Naročitelj mora nepremičninski družbi predložiti na vpogled vso razpoložljivo dokumentacijo o nepremičnini.

#### **6. ANONIMNOST NAROČITELJA**

Kadar nepremičninska družba opravlja storitve posredovanja za naročitelja, ki želi ostati anonimen, ni zavezana tretji osebi, ki bi z naročiteljem želela skleniti pravni posel, izdati identitete naročitelja vse do sklenitve pravnega posla.

## **7. PLAČILO ZA POSREDOVANJE - PROVIZIJA**

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

7.2 Nepremičninska družba ne more zahtevati niti delnega plačila za posredovanje pred sklenitvijo pravnega posla, za katerega se posreduje.

7.3 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi, če pogodbeni stranki pozneje odstopita od sklenjene pogodbe.

7.4 Nepremičninska družba ima pravico do plačila za posredovanje tudi v primerih, ko naročitelj oziroma njegov ožji družinski član sklene pogodbo v zvezi z nepremičnino, ki je bila predmet posredovanja, s tretjo osebo, s katero je naročitelja spravil v stik nepremičninski posrednik in je bila ta pogodba sklenjena v šestih mesecih po prenehanju pogodbe o posredovanju.

7.5 Ne glede na prvi odstavek tega člena se nepremičninska družba in naročitelj 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.

7.6 Ne glede na prvi odstavek tega člena, nepremičninska družba nima pravice do plačila za posredovanje, če z naročiteljem sama kot pogodbeni stranka sklene pogodbo, ki je bila predmet posredovanja, oziroma če tako pogodbo z naročiteljem sklene nepremičninski posrednik, ki je za nepremičninsko družbo opravljal posle posredovanja.

7.7 Najvišje dovoljeno plačilo za posredovanje sme znašati v primeru nakupa ali prodaje za isto nepremičnino največ 4 % od pogodbene cene, ta omejitev pa ne velja, kadar je pogodbena vrednost nepremičnine manjša od 10.000 eurov.

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

7.9 Plačilo za posredovanje lahko nepremičninska družba zaračuna le naročitelju na podlagi pogodbe o posredovanju v prometu z nepremičninami.

## **8. POGODBA O POSREDOVANJU V PROMETU Z NEPREMIČNINAMI**

8.1 S pisno pogodbo o posredovanju v prometu z nepremičninami se nepremičninska družba zavezuje, da si bo prizadevala najti in spraviti v stik z naročiteljem tretjo osebo, ki se bo z njim pogajala za sklenitev določene pogodbe, katere predmet je nepremičnina, naročitelj pa se zavezuje, da bo nepremičninski družbi plačal za posredovanje, če bo pogodba sklenjena.

8.2 Za pravno razmerje med nepremičninsko družbo in naročiteljem veljajo splošna pravila obligacijskega prava o pogodbi o posredovanju, če ni v Zakonu o nepremičninskem posredovanju drugače določeno.

## **9. TRAJANJE POGODBE O POSREDOVANJU**

9.1 Pogodba o posredovanju v prometu z nepremičninami je sklenjena za določen čas devet mesecev.

9.2 Pogodba se lahko sporazumno večkrat podaljša, skupni čas posredovanja ni omejen.

9.3 Stranki lahko kadarkoli odpovesta pogodbo, če to ni v nasprotju z dobro vero in poštenjem.

## **10. EKSKLUZIVNA POSREDNIŠKA POGODBA**

10.1 Naročitelj in nepremičninska družba lahko skleneta ekskluzivno pogodbo o posredovanju, kar pomeni, da je naročitelj zaupal nepremičnino v posredovanje izključno nepremičninski družbi Putro d.o.o..

10.2 Če sta stranki sklenili ekskluzivno pogodbo o posredovanju, naročitelj pa je v času njenega trajanja sklenil pogodbo o posredovanju za isto nepremičnino še z drugo nepremičninsko družbo in preko nje nepremičnino tudi prodal ali oddal, je dolžan nepremičninsko družbo o tem takoj pisno obvestiti in ji plačati 1% od pogodbene vrednosti nepremičnine ali polovico najemnine.

## **11. PRENOS STORITVE POSREDOVANJA**

Stranki se lahko dogovorita, da nepremičninska družba prenese storitve posredovanja tudi na druge nepremičninske družbe. V takem primeru ostane naročitelj v pogodbenem razmerju le z nepremičninsko družbo iz teh pogojev. Nepremičninska družba mora naročitelju izročiti seznam nepremičninskih družb, na katere prenaša naročilo.

## **12. ODGOVORNOST ZA ŠKODO**

Nepremičninska družba ima iz razloga zavarovanja odgovornosti za škodo, povzročeno s kršitvijo pogodbe o posredovanju, sklenjeno pogodbo o zavarovanju pri zavarovalnici.

Kopija zavarovalne police je priloga Pogodbe o posredovanju pri prometu z nepremičninami.

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

13.1 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.

13.2 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.
- Številko, vrsto, veljavnost in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta.

## **12. VARSTVO, OBDELAVA IN UPORABA OSEBNIH IN ZAUPNIH PODATKOV**

12.1 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.

12.2 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 prepíše podatke iz osebnega dokumenta (osebno ime, naslov stalnega ali začasnega prebivališča, datum in kraj rojstva, davčno številko ter številko, vrsto in naziv izdajatelja uradnega osebnega dokumenta).

12.3 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 z razvidno pisno privolitvijo imetnika osebnega dokumenta.

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

12.5 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.

Splošni pogoji veljajo od 12.8.2019

PUTRO d.o.o.