

OPĆI UVIJETI POSLOVANJA

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne Novine; 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), trgovačko društvo OMNIS NEKRETNINE d.o.o., Poljane (Grad Opatija), Ladeti 54, osobni identifikacijski broj (OIB): 75756442481, koje zastupa direktor Toni Xharrahi, OIB: 32485707172, Poljane, Ladeti 54, (u daljnjem tekstu: posrednik), u Opatiji, dana 8. rujna 2022. godine, donosi sljedeće Opće uvjete poslovanja,

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Opće odredbe

Članak 1. (prvi)

Općim uvjetima poslovanja (u daljnjem tekstu: Općim uvjetima) posrednika u prometu nekretnina uređuje se poslovni odnos između posrednika i fizičke/pravne osobe (u daljnjem tekstu: nalogodavca) koja sa posrednikom sklapa Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina.

Opći uvjeti sastavni su dio Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina sklopljenim između posrednika i nalogodavca.

Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan sa svim odredbama Općih uvjeta poslovanja posrednika.

Značenje izraza sadržanih u Općim uvjetima poslovanja

Članak 2. (drugi)

Pojedini izrazi u smislu Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Općih uvjeta imaju sljedeća značenja;

- Posrednik u prometu nekretnina je trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju Republike Hrvatske. Posrednik u prometu nekretnina je i trgovačko društvo, trgovac pojedinac ili obrtnik, registriran za obavljanje djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina koji ima sjedište na teritoriju države ugovornice Ugovora o Europskom gospodarskom prostoru.
- Agent posredovanja u prometu nekretnina fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Agent).
- Posredovanje u prometu nekretnina radnje su posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.
- Nekretnine su čestice zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama općeg propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).
- Treća osoba je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.
- Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina je pisani dokument kojim se posrednik obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.
- Isključivi/Ekskluzivni Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina je pisani dokument kojim se nalogodavac obvezuje da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika. Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivome posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom posredniku platiti

ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao. Prilikom zaključivanja Ugovora o isključivome posredovanju u prometu nekretnina posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

- Posrednička naknada je iznos koji se nalogodavac obvezao isplatiti posredniku za izvršenu uslugu posredovanja.

Ponuda nekretnina

Članak 3. (treći)

- Ponuda nekretnina posrednika temelji se na podacima koje zaprima pismenim ili usmenim putem, te su uvjetovane potvrdom.
- Posrednik se odriče odgovornosti za moguće eventualne pogreške u oglasima nekretnina iz ponude u slučaju nepravovremene obavijesti nalogodavca o sniženju cijene, eventualnom odustajanju od prodaje/najma/zakupa, o realiziranoj prodaji/najmu/zakupu, kao i u slučaju zatajenja relevantnih informacija o nekretninama iz ponude od strane nalogodavca.
- Ponudu nekretnina posrednika i/ili obavijesti nalogodavac mora čuvati u povjerenju i samo ih uz pismeno odobrenje posrednika smije prenijeti nekoj drugoj fizičkoj i/ili pravnoj osobi.
- Ako je nalogodavcu nekretnina koja je predmet Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina već poznata, obavezan je, bez odgode, o tome obavijestiti posrednika pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail) ili preporučenim pismom.

Obveze posrednika

Članak 4. (četvrti)

Prilikom sklapanja Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina sa nalogodavcem posrednik se obvezuje pažnjom urednog i savjesnog gospodarstvenika obavljati osobito sljedeće;

- nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
- upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
- pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
- omogućiti pregled nekretnina,
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja predugovora/ugovora, ako se na to posebno obvezao,
- čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanome nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
- ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
- obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,
- obaviti i druge potrebne pregovore i pripremne radnje za sklapanje pravnoga posla koji se odnosi na posredovanje u prometu nekretnina.

Ukoliko posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja te će poslove posebno ugovoriti te vrstu i visinu troškova.

Posrednik nije odgovoran za neizvršenje obveza nalogodavca i treće osobe, a koje obveze su preuzete pravnim poslom sklopljenim između nalogodavca i treće osobe, a predmet kojeg pravnog posla je nekretnina za koju je posrednik posredovao.

Dovođenje u vezu sa trećom osobom/predmetnom nekretninom

Članak 5. (peti)

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu stupanje u vezu s trećom osobom (fizičkom ili

pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je;

- neposredno odveo ili uputio nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine,
- organizirao susret između nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla,
- nalogodavcu priopćio ime/naziv, broj telefona, e-mail-a, ili telefaksa treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine,
- kada je nalogodavac zaprimio od posrednika ponudu ili e-mail sa podacima o predmetnoj nekretnini i/ili njenom vlasniku odnosno trećoj osobi ili njenom povezanom društvu/njenom drugom društvu ili osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla koja je iskazala interes za sklapanje pravnog posla koji se odnosi na posredovanje za predmetnu nekretninu,
- ako je omogućio nalogodavcu kontakt sa trećom osobom na bilo koji drugi način koji ne ostavlja sumnju u identifikaciju ovlaštene osobe za pregovaranje i/ili sklapanje pravnog posla.

Ako je nalogodavac već upoznat sa nekretninama koje su mu ponuđene ili je već stupio u kontakt sa trećom osobom, obavezan je bez odgode o tome obavijestiti posrednika pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail) ili preporučenim pismom. U suprotnom će se smatrati da ga je posrednik doveo u vezu sa predmetnom nekretninom odnosno trećom osobom.

Obveza nalogodavca

Članak 6. (šesti)

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće;

- obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
- dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
- osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
- obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
- nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
- ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao.

Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Nalogodavac potpisom Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina s posrednikom, pod materijalnom i kaznenom odgovornošću jamči i potvrđuje da je on osoba za koju se predstavlja, u protivnom odgovara za svu štetu prouzročenu posredniku i/ili nekoj drugoj osobi u pravnom poslu posredovanja u koji je predmet Ugovora o posredovanju.

Nalogodavac prilikom sklapanja Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina s posrednikom potvrđuje da je dobrovoljno stavio na raspolaganje posredniku svoje osobne podatke, uključivo i OIB, a u svrhu sudjelovanja u postupku kupoprodaje/najma/zakupa nekretnine ili nekog drugog

pravnog posla koji se odnosi na posredovanje u prometu nekretnina i radi utvrđenja nedvojbene identifikacije.

Nalogodavac se obvezuje kako će prilikom sklapanja pravnog posla kupoprodaje s trećom osobom koja je predmet Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, posredniku dati na raspolaganje sve potrebne informacije i podatke koje je posrednik u obvezi prikupiti o nalogodavcu i pravnom poslu, a koje su određene Zakonom o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma.

Anonimni nalogodavac

Članak 7. (sedmi)

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi ostati nepoznat nema obvezu prema trećoj osobi, koja bi s nalogodavcem željela sklopiti pravni posao, otkriti identitet nalogodavca sve do sklapanja pravnoga posla.

Posrednička naknada

Članak 8. (osmi)

Visina posredničke naknade slobodno se određuje Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina između posrednika i nalogodavca.

Pravo na posredničku naknadu

Članak 9. (deveti)

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora i/ili prvog pravnog akta između nalogodavca i treće osobe.

U slučaju prekoračenja roka plaćanja posredničke naknade obračunavaju se zakonske zatezne kamate.

Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje posredničke naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora, odnosno predugovora i/ili prvog pravnog akta.

Troškove dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja u prometu nekretnina posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova ako je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca.

Nakon prestanka Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina posrednik ima pravo na ugovorenu posredničku naknadu u roku do 12 (dvanaest) mjeseci ako Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina nije drukčije ugovoreno i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji se odnosi na posredovanje u prometu nekretnina i koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu ako bračni drug, izvanbračni drug, potomak, roditelj odnosno krvni srodnik u uspravnoj ili pobočnoj liniji, osoba koja je u tazbinskom srodstvu sa nalogodavcem ili osoba koja je na bilo koji način povezana sa nalogodavcem (npr. krvno srodstvo u bilo kojoj liniji sa navedenim osobama, ovlaštena osoba, zaposlenik, poslodavac, suradnik i sl.) zaključi ugovor/predugovor ili neki drugi pravni posao koji se odnosi na promet nekretnina s osobom s kojom ga je posrednik doveo u vezu.

Odredbe iz članka 9. (devetog) stavka 6. (šestog) odnose se i na pravne osobe koje je osnovao nalogodavac odnosno bilo koja druga osoba iz prethodnog stavka ili ukoliko takve osobe obavljaju u pravnoj osobi poslove upravljanja odnosno bilo koje druge poslove.

Članak 10. (deseti)

Posrednička naknada ne uključuje sljedeće troškove koje snosi nalogodavac; prijevode ovlaštenog sudskog tumača svih dokumenata koji se odnose na predmet ovog ugovora, sudske pristojbe za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničku nagradu pri ovjeri potpisa na ispravama, troškove sudskih pristojbi odnosno državnih biljega za pribavu vlasničkog lista, kopije katastarskog plana, uvjerenja o identifikaciji, pribave građevinske i/ili uporabne dozvole kao i/ili

troškove pribave ostale dokumentacije od nadležnog suda, državne geodetske uprave, banke, upravnih odjela nadležnih tijela jedinica lokalne i/ili područne samouprave odnosno svih drugih tijela.

Nalogodavac je stoga dužan posredniku pravovremeno dostaviti dokaz o uplati navedenih troškova kako bi se navedena dokumentacije pravovremeno pribavila. Ukoliko posrednik pribavi navedenu dokumentaciju za nalogodavca, isti je dužan nadoknaditi materijalne troškove posredniku u roku 8 (osam) dana računajući od dana nastanka takvog troška.

Suradnja s drugim posrednicima za posredovanje u prometu nekretnina

Članak 11. (jedanaesti)

Posrednik je spreman za suradnju s drugim posrednicima za posredovanje u prometu nekretnina koji poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih posrednika na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih).

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina

Članak 12. (dvanaesti)

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme.

U Ugovoru o posredovanju u prometu nekretnina sklopljenom između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, visini posredničke naknade te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina može sadržavati i druge podatke u vezi s poslom za koji se posreduje (npr. rok i uvjete isplate posredničke naknade, podatke o osiguranju od odgovornosti, uvjete osiguranja isplate posredničke naknade i sl.).

Isključivo posredovanje

Članak 13. (trinaesti)

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena.

Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

Prilikom zaključivanja Ugovora o isključivome posredovanju u prometu nekretnina posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

Ugovor o potposredovanju

Članak 14. (četnaesti)

Posrednik može prenijeti ugovor o posredovanju u prometu nekretnina na druge posrednike ako tako ugovore posrednik i nalogodavac.

U tom slučaju nalogodavac ostaje u ugovornome odnosu samo s posrednikom s kojim je sklopio

ugovor, a posrednik će nalogodavcu predati popis posrednika na koje se Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina prenosi.

Prestanak ugovora o posredovanju

Članak 15. (petnaesti)

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana, ukoliko je takva mogućnost predviđena Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina.

U slučaju ugovorene mogućnosti jednostranog otkaza Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, a da otkazni rok nije izričito određen samim ugovorom, otkazni rok iznosi 30 (trideset) dana od primitka otkaza koji je poslan preporučenom pošiljkom sa povratnicom.

Postupak otkaza Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina ne može pasti u ne vrijeme, dakle s namjerom da se posrednika liši prava na posredničku naknadu ili svjesno oštetiti.

Ako u roku do 12 (dvanaest) mjeseci nakon prestanka Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti.

Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Pažnja u pravnome prometu

Članak 16. (šesnaesti)

Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).

Oglašavanje nekretnina

Članak 17. (sedamnaesti)

Posrednik je obavezan prilikom oglašavanja nekretnina u sredstvima javnoga priopćavanja, odnosno drugim pisanim i elektroničkim medijima, u prostorijama posrednika ili na drugim mjestima gdje je dopušteno oglašavanje u svezi s nekretninom koja je predmet poslovanja, objaviti svoju tvrtku.

Osiguranje od odgovornosti za štetu

Članak 18. (osamnaesti)

Posrednik u prometu nekretnina dužan je kod osiguravatelja u Republici Hrvatskoj osigurati i obnavljati osiguranje od odgovornosti za štetu koju bi nalogodavcu ili trećim osobama mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja.

Za štetu koju bi posrednik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja najniža osigurana svota ne može biti manja od 200.000,00 HRK (dvjestotisućakuna) po jednome štetnom događaju, odnosno 600.000,00 HRK (šestotisućakuna) za sve odštetne zahtjeve u jednoj osiguravajućoj godini.

Posrednik može biti osiguran i kod osiguravatelja u državi članici Europske unije i Europskoga ekonomskog prostora.

Čuvanje poslovne tajne

Članak 19. (devetnaesti)

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući poslove posredovanja, a odnose se na nalogodavca, nekretninu za koju posreduje ili su u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje ili koji sklapa na temelju posebne ovlasti.

Ako povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovne tajne, posrednik je obavezan oštećenim osobama nadoknaditi štetu, koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi zaštite posrednik otkrije osobama s kojima nastoji nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo prijeko potrebno da bi posrednik ispunio svoju obvezu iz Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina sklopljenog s nalogodavcem.

Završne odredbe i rješavanje sporova

Članak 20. (dvadeseti)

Na odnose između posrednika i nalogodavca proizašle iz Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i opće odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Ovi Opći uvjeti stupaju na snagu danom donošenja i ostaju na snazi do donošenja novih/izmijenjenih Općih uvjeta.

Eventualne sporove između posrednika i nalogodavca nastojati će se riješiti mirnim putem, a u protivnom nadležan je stvarnonadležni sud u Rijeci.