

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

OPERETA d.o.o. za promet nekretnina

Zagreb, Božidara Magovca 63

I.

Značenje izraza sadržanih u Općim uvjetima

Pojedini izrazi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeća značenja:

1. Posrednik u prometu nekretnina je OPERETA d.o.o. za promet nekretnina iz Zagreba, Božidara Magovca 63, OIB: 24059421894, koje trgovačko društvo ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina određene Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Posrednik).
2. Agent posredovanja u prometu nekretnina fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina te je zaposlena bilo kod Posrednika bilo kod pravne osobe koja sa Posrednikom ima sklopljen ugovor o suradnji, odnosno koja osobno ima sklopljen ugovor o suradnji sa Posrednikom (u daljnjem tekstu: Agent).
3. 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.
4. Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimalac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina – u daljnjem tekstu: Nalogodavac).
5. Treća osoba je osoba koju Posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, neovisno o tome ima li Posrednik s Trećom osobom također sklopljen ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: Treća osoba).

II.

Ponuda

Ponuda Posrednika temelji se na podacima zaprimljenim pisanim i/ili usmenim putem od vlasnika nekretnina koje se nude na prodaju, u zakup ili najam, kao i na podacima sadržanim u pisanim i/ili usmenim nalogima Nalogodavca.

III.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina

1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor) obvezuje se Posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem Treću osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu (u daljnjem tekstu: Naknada) ako taj pravni posao bude sklopljen, pri čemu se pod sklopljenim pravnim poslom podrazumijeva i sklapanje predugovora kojim su se ugovorne strane obvezale sklopiti glavni ugovor o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom.

Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme.

2) Ako ugovorne strane samim Ugovorom ne ugovore rok na koji sklapaju Ugovor, Ugovor je sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora.

IV.

Prestanak ugovora o posredovanju

- 1) 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.
- 2) Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.
- 3) Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka sklopljenog Ugovora Nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju, dužan je Posredniku platiti Naknadu u cijelosti.

V.

Isključivo posredovanje

- 1) Ugovorom o isključivom posredovanju Nalogodavac se obvezuje da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika.
- 2) 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 Naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.
- 3) Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice ugovorne klauzule iz prethodnog stavka.
- 4) Ugovor o isključivom posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano.
- 5) U slučaju prestanka Ugovora o isključivom posredovanju iz razloga naznačenog u prethodnom stavku Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.
- 6) Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka sklopljenog Ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o isključivom posredovanju, dužan je Posredniku platiti Naknadu u cijelosti.
- 7) Ukoliko Nalogodavac otkáže Ugovor o isključivom posredovanju prije isteka roka na koji je sklopljen, obvezuje se Posredniku naknaditi štetu zbog otkaza.
- 8) Za slučaj iz prethodnog stavka utvrđuje se iznos naknade štete u visini od 3% (triposto) od Tražene cijene nekretnine, kako je ista određena ugovorom o isključivom posredovanju te se utvrđuje da obveza naknade štete dopijeva danom otkaza ugovora o isključivom posredovanju od strane Nalogodavca.

VI.

Obveze Posrednika

- 1) Posrednik je obvezan prilikom posredovanja za sklapanje ugovora o kupoprodaji, ugovora o najmu ili ugovora o zakupu nekretnine obavljati osobito sljedeće:
 1. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
 2. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
 3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
 4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja 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,
 5. omogućiti pregled nekretnina,

6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
 7. 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,
 8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
 9. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,
 10. upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17).
- 2) Nakon sklopljenog ugovora o kupoprodaji, Posrednik se obvezuje, ukoliko Nalogodavac iskaže interes i bez prava na daljnju naknadu, za Nalogodavca stjecatelja nekretnine izvršiti jednu ili više radnji kako slijedi:
1. u suradnji s pružateljem usluga pravne pomoći izvršiti prijenos vlasništva u zemljišnim knjigama;
 2. kod trgovačkih društava pružatelja komunalnih usluga izvršiti registraciju Nalogodavca kao novog korisnika usluga.

VII.

Obveza Nalogodavca

- 1) Sklapanjem Ugovora o posredovanju sa Posrednikom Nalogodavac preuzima sljedeće obveze:
 1. 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 te dati na uvid Posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema Trećoj strani,
 2. dati Posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
 3. dati Posredniku na uvid energetske certifikat za nekretninu,
 4. upoznati Posrednika sa činjenicom predstavlja li predmetna nekretnina bračnu stečevinu Nalogodavca i njegovog bračnog/izvanbračnog druga,
 5. osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
 6. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
 7. nakon sklapanja pravnog posla, pri čemu se pod sklapanjem pravnog posla smatra i sklapanje predugovora, isplatiti Posredniku Naknadu,
 8. naknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
 9. obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.
- 2) 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 Naknade.
- 3) Nalogodavac će odgovarati za štetu ako je postupao prijeverno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja posredovanog posla.

VIII.

Posrednička naknada

- 1) Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju. Ugovorena posrednička naknada obuhvaća izvršenje svih radnji Posrednika navedenih u toč. VI. Općih uvjeta.
 - 2) U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene toč. VI. Općih uvjeta na temelju zahtjeva Nalogodavca cijena posredničke satnice iznosi 350,00 kn.
 - 3) U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene toč. VI. Općih uvjeta na temelju zahtjeva Nalogodavca isti je obvezan pored naknade za utrošenu posredničku satnicu Posredniku naknaditi i stvarne troškove obavljanja tih radnji.
 - 4) Na sve iznose naknada obračunava se porez na dodanu vrijednost.
 - 5) U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje i sklapanje predugovora kojim su se Nalogodavac i Treća osoba obvezali sklopiti glavni ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja i kojim je predugovorom ugovorena isplata kapare i/ili dijela ugovorene kupoprodajne cijene prije sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku u dva jednaka dijela, od kojih prvi dospijeva na dan isplate kapare i/ili dijela ugovorene kupoprodajne cijene, a drugi na dan sklapanja glavnog ugovora, odnosno na dan isteka roka određenog predugovorom za sklapanje glavnog ugovora.
 - 6) U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje sklapanje predugovora kojim su se Nalogodavac i Treća osoba obvezali sklopiti glavni ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, ali kojim nije ugovorena isplata kapare i/ili dijela ugovorene kupoprodajne cijene prije sklapanja glavnog ugovora o kupoprodaji, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku na dan sklapanja glavnog ugovora, odnosno na dan isteka roka određenog predugovorom za sklapanje glavnog ugovora.
 - 7) U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje isključivo sklapanje glavnog ugovora u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja i kojim je ugovorom ugovorena isplata kapare i/ili isplata ugovorene kupoprodajne cijene u obrocima, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku u dva jednaka dijela, od kojih prvi dospijeva na dan isplate kapare i/ili prvog obroka ugovorene kupoprodajne cijene, a drugi na dan isplate ugovorene kupoprodajne cijene u cijelosti, odnosno na dan isteka roka određenog glavnim ugovorom za isplatu ugovorene kupoprodajne cijene.
 - 8) U slučaju da sklopljeni pravni posao uključuje isključivo sklapanje glavnog ugovora u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja i kojim je ugovorom ugovorena jednokratna isplata ugovorene kupoprodajne cijene, Nalogodavac se obvezuje naknadu za posredovanje isplatiti Posredniku na dan isplate ugovorene kupoprodajne cijene u cijelosti, odnosno na dan isteka roka određenog glavnim ugovorom za isplatu ugovorene kupoprodajne cijene.
 - 9) Odustanak Nalogodavca ili Treće osobe s kojom je Nalogodavac sklopio predugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, kao niti odustanak Nalogodavca ili osobe s kojom je Nalogodavac sklopio ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja od ispunjenja sklopljenog ugovora ne utječu na obvezu Nalogodavca da Posredniku plati naknadu za posredovanje u visini i na način utvrđen ovim člankom i sklopljenim ugovorom o posredovanju.
 - 10) Nalogodavac je dužan platiti Naknadu i kad je s Trećom osobom, na koju mu je ukazao Posrednik i s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, a kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim poslom ili predmet kojeg je pravnog posla nekretnina koja je predmet posredovanja.
 - 11) Za slučaj zaključenja pravnog posla različitog od onoga za koji se posredovalo, a kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim poslom ili predmet kojeg je pravnog posla nekretnina koja je predmet posredovanja, Nalogodavac je dužan platiti Naknadu u skladu sa cjenikom Posrednika koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta poslovanja.
 - 12) Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s Trećom osobom ako je:
 - neposredno odveo ili uputio Nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine,
- ili

- organizirao susret između Nalogodavca i Treće ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla,
- ili
- Nalogodavcu priopćio ime i prezime, odnosno tvrtku, broj telefona, telefaksa, e-mail adresu Treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.
- 13) Nakon prestanka Ugovora Posrednik ima pravo na naknadu u roku do 12 mjeseci i u slučajevima kad Nalogodavac sklopi s Trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju.
- 14) Ukoliko Nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla (nakon što mu je Posrednik dostavio prihvatljivu ponudu) dužan je Posredniku isplatiti iznos ugovorene Naknade.
- 15) Posrednik ima pravo na Naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca; odnosno trgovačko društvo, ustanova ili druga pravna osoba koje je Nalogodavac, njegov bračni ili izvanbračni drug, potomak ili roditelj osnivač ili zakonski zastupnik, odnosno s kojom ima sklopljen ugovor o radu ili ugovor o djelu, zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.
- 16) Posrednik ima pravo i na Naknadu u slučaju da Nalogodavac raspolaže nekretninom koja je predmet posredovanja na bilo koji način prema jednoj od osoba navedenoj u prethodnom stavku te ta osoba nakon takvog raspolaganja sklopi posredovani pravni posao ili posao kojim se postiže ista svrha kao posredovanim poslom sa Trećom osobom ili jednom od osoba iz prethodnog stavka tako povezanom s Trećom osobom.

IX.

Završne odredbe

Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima te ostali zakonski propisi.

Opći uvjeti primjenjuju se od 1. rujna 2020. godine.

Zagreb, 31. srpnja 2020. godine