

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07) Kastel-Zagreb d.o.o. i Kastel d.o.o. (u daljnjem tekstu: Kastel) donose:

OPĆE UVJETE POSLOVANJA

I. UVODNE ODREDBE

Članak 1.

Opći uvjeti poslovanja

Ovi Opći uvjeti poslovanja (dalje: OUP) sadrže odredbe osobito o sljedećem:

- obavljanje posredovanja Posrednika u prometu nekretnina,
- vrstama ugovora o posredovanju u prometu nekretnina, njihovom sklapanju, ispunjenju i prestanku
- pravima i obvezama Posrednika i Nalogodavaca,
- posredničkoj naknadi.

Članak 2.

Pojedini izrazi u smislu ovih OUP imaju sljedeća značenja:

1. Posredovanje u prometu nekretnina radnje su Posrednika koje se tiču povezivanja Nalogodavca i treće osobe, te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet promet određene nekretnine osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.
2. Posrednik je je trgovačko društvo (ime agencije) za usluge i trgovinu, koje obavlja djelatnost: Agencija za promet nekretninama, odnosno posrednik je u prometu nekretninama
3. Nalogodavac je fizička ili pravna, domaća ili strana osoba koja s Posrednikom sklapa ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).
4. Treća osoba je osoba koju Posrednik nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.
5. 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.

II. PONUDA

Članak 3.

Posrednik pismenim ili usmenim putem zaprima ili daje ponude za sklapanje Ugovora o posredovanju s Nalogodavcima.

III. UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 4.

(1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (dalje: Ugovor) Posrednik se obvezuje 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, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

(2) Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Ugovor se smatra sklopljenim kada ga potpišu obje ugovorne strane.

(3) Ako Posrednik i Nalogodavac ne dogovore rok na koji sklapaju Ugovor smatra se da je sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

(4) Na obvezni odnos između Posrednika i Nalogodavca primjenjuju se odredbe općeg propisa obveznog prava.

Članak 5.

Sadržaj Ugovora

- (1) U Ugovoru se navode podaci o Posredniku, Nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji Posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi, rok i uvjete isplate 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.
- (2) Ugovor može sadržavati i druge podatke u vezi s poslom za koji se posreduje.

Članak 6.

Isključivo posredovanje

- (1) Ugovorom se Nalogodavac može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika, odnosno da neće nekretninu prodavati sam ili na drugi način – Ugovor o isključivom posredovanju, koja obveza mora biti izričito ugovorena, a Posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.
- (2) Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju Nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, odnosno sam ili na drugi način, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u iznosu kao da je Posrednik posredovao ili stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao, a što će se prilikom sklapanja Ugovora o isključivom posredovanju ugovoriti.

Članak 7.

Prestanak ugovora o posredovanju

- (1) Ugovor 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. Ako otkazni rok nije izričito određen Ugovorom, otkazni rok iznosi 8 dana od primitka otkaza.
- (2) Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.
- (3) Ako u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog Ugovora nakon prestanka tog Ugovora Nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako Ugovorom nije drukčije ugovoreno.
- (4) Odredbe ovoga Članka odnose se i na prestanak Ugovora o isključivome posredovanju.

IV. PRAVA I OBVEZE UGOVORNIH STRANA

IV. I. OBVEZE POSREDNIKA

Članak 8.

- (1) Posrednik u obavljanju poslova posredovanja, odnosno drugih radnja u vezi s poslom koji je predmet posredovanja mora postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima (pažnja dobrog stručnjaka).
- (2) Posrednik će prilikom oglašavanja u sredstvima javnoga priopćavanja, odnosno drugim pisanim i elektroničkim medijima, u svojim prostorijama ili na drugim mjestima gdje je dopušteno oglašavanje u svezi s nekretninom koja je predmet poslovanja, objaviti svoju tvrtku.

Članak 9.

Posrednik je obavezan 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 (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,

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.

Članak 10.

(1) Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s trećom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla ako je Nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu s trećom osobom 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, broj telefona, telefaksa ili adresu treće osobe ilil mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

(2) Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za Nalogodavca koji želi ostati nepoznat nema obvezu prema trećoj osobi otkriti identitet Nalogodavca sve do sklapanja pravnoga posla.

IV.II. OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 11.

(1) Nalogodavac je obvezan obaviti osobito sljedeće:

1. zaključiti s Posrednikom Ugovor o posredovanju ili Ugovor o isključivom posredovanju
2. 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,
3. 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,
4. osigurati Posredniku i trećoj osobi razgledanje nekretnine,
5. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
6. ponude i obavijesti Posrednika Nalogodavac mora čuvati u povjerenju i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika smije prenijeti trećoj osobi, a ako je primatelj ponude ili Nalogodavac upoznat sa nekretninama koju mu je Posrednik ponudio, obvezan je bez odgode o tome obavijestiti Posrednika
7. nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, isplatiti Posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
8. ako je to izričito ugovoreno 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, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništetna je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri, te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

V. POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 12.

(1) Visina posredničke naknade određuje se Ugovorom, a prema Cjeniku posrednika.

Članak 13.

Pravo na posredničku naknadu

(1) Posrednik stječe pravo na Naknadu trenom zaključenja pravnoga posla za koji je posredovao, odnosno pri sklapanju predugovora za pravni posao za koji je posredovao, osim ako nije drukčije ugovoreno.

(2) Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja predugovora, odnosno ugovora u skladu sa stavkom 1. ovoga članka. Troškove dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja Posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova ako je to posebno ugovoreno između Posrednika i Nalogodavca.

(3) Nakon prestanka ugovora posrednik ima pravo na naknadu u roku do 12 mjeseci ako ugovorom nije drukčije ugovoreno i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

(4) Posrednik ima pravo na Naknadu i ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca zaključi pravni posao za koji je Posrednik posredovao s trećom osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

(5) Posrednik ima pravo na Naknadu i kad ona nije u ugovoru o posredovanju izričito ugovorena. Visina naknade utvrđuje se Cjenikom.

Članak 12.

Iznosi naknada

Naknada se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene, te se na njih obračunava PDV. Iznosi naknada navedeni su u Cjeniku.

VI. ZAVRŠNE ODREDBE

(1) Na odnose između Posrednika i Nalogodavca koji nisu uređeni ovim OUP-a niti Ugovorom ili Ugovorom o isključivom posredovanju, podredno se primjenjuju odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, odnosno ako ni tako ne bi bili uređeni tada se primjenjuju opće odredbe o ugovoru o posredovanju i ostale odredbe Zakona o obveznim odnosima.

(2) Moguće sporove će rješavati stvarno nadležan sud u Zagrebu.

U Zagrebu, 05. siječnja 2013. godine.

Kastel-Zagreb d.o.o.