

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07) **Pistacio d.o.o.** za usluge i turistička agencija **OIB 78918951347** donosi:

OPĆE UVJETE POSLOVANJA

I. UVODNE ODREDBE

Pojedini izrazi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeća značenja:

1. Posrednik u prometu nekretnina ovlaštena je Agencija za posredovanje u prometu nekretnine, koja ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina, odnosno Pistacio d.o.o. za usluge i turistička agencija (u daljnjem tekstu: Posrednik).
2. Agent posredovanja u prometu nekretnina fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina i kao takav zaposlen kod Posrednika (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, najmoprimac 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 (u daljnjem tekstu: Treća osoba).

II. PONUĐA

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 nalogovima nalogodavca.

Posrednik zadržava mogućnost pogreške, te prethodne prodaje ili odustajanja od strane vlasnika nekretnine.

III. UGOVOR O POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: 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.

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

III. I. Sadržaj Ugovora o posredovanju

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.

Ugovor može sadržavati i druge podatke u vezi s poslom za koji se posreduje.

III. II. Isključivo posredovanje

Ugovorom se Nalogodavac 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 Naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice ugovorne klauzule iz prethodnih stavaka.

III. III. Prestanak ugovora o posredovanju

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.

Ako otkazni rok nije određen Ugovorom, otkazni rok iznosi 8 dana od primitka otkaza.

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju Ugovor, smatra se da je Ugovor sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

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

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.

Ove odredbe odnose se i na ugovor o isključivom posredovanju

VI. OBVEZE POSREDNIKA

Posrednik je obavezan 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, i osobito upozoriti nalogodavca na:
 - očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine, upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu,
 - pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani,
 - okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima.
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.
10. upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 87/08)

Nakon sklopljenog ugovora o kupoprodaji, ukoliko je izričito dogovoreno Posrednik može za Nalogodavca – kupca nekretnine, izvršiti i sljedeće:

1. izvršiti prijenos vlasništva u zemljišnim knjigama u suradnji s pružateljem usluga pravne pomoći ,
2. izvršiti registraciju Nalogodavca kao novog korisnika usluga kod trgovačkih društava pružatelja komunalnih usluga,
3. dostaviti dokumentaciju nadležnoj Poreznoj upravi radi razreza poreza na promet nekretnina,

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 ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

V. OBVEZE NALOGODAVCA

Nalogodavac preuzima sljedeće obveze:

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju ili Ugovor o isključivom posredovanju s Posrednikom,
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 zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
5. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
6. obavijesti i ponude dobivene od 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, obavezan je bez odgode o tome obavijestiti Posrednika
7. nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno nakon sklapanja predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, isplatiti Posredniku Naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
8. naknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja, ako je to izričito ugovoreno
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.

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 ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

Nalogodavac će odgovarati za štetu ako je postupao prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja posredovanog posla.

VI. POSREDNIČKA NAKNADA

Visina Naknade određuje se Ugovorom, a prema cjeniku Posrednika.

Ugovorena Naknada obuhvaća izvršenje svih radnji Posrednika navedenih u toč. VI Općih uvjeta poslovanja. 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.

Posrednik stječe pravo na Naknadu u cijelosti istodobno sa zaključenjem pravnog posla za koji je posredovao, pri čemu se zaključenjem pravnog posla smatra i sklapanje predugovora kojim su se Nalogodavac i Treća osoba obvezali sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji, najmu, zakupu ili drugi ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja.

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.

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 pretežito posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora.

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, zaključni posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

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

VII. ZAVRŠNE ODREDBE

Trošak upravnih ili sudskih pristojbi nastalih sa svrhom ishođenja potrebne vlasničke i druge dokumentacije koji su preduvjet za stavljanje nekretnine u promet, uknjižba vlasničkog prava u Zemljišne knjige, sastavljanje ugovora i dokumenta u obliku javnobilježničkih isprava snosi Nalogodavac.

Opći uvjeti poslovanja su sastavni dio svakog Ugovora kojeg s Nalogodavcem sklapa Posrednik.

Za sve što izričito nije utvrđeno u smislu odnosa između Posrednika i Nalogodavca, ovim Općim uvjetima poslovanja, Ugovorom o posredovanju ili Ugovorom o isključivom posredovanju, primjenjivat će se se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, odnosno ako ni tako odnosi ne bi bili uređeni odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Moguće sporove će rješavati stvarno nadležan sud u Zagrebu.

Opći uvjeti primjenjuju se od 26. ožujka 2015. godine.
Zagreb, 26. ožujka 2015. godine.