

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Opći uvjeti poslovanja u prometu nekretnina

Sukladno odredbi iz članka 18. Zakona o posredovanju Opći uvjeti poslovanja u prometu nekretnina u prometu nekretnina (Narodne novine broj: 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), društvo Hepp & Berger Immobilien d.o.o. OIB: 68430410986, Mletačka 12, Pula, dana 2. svibnja 2023. godine donosi sljedeće:

OPĆE UVJETE POSLOVANJA POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA

I. Opće odredbe

Ovim Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuju se odnosi između Posrednika, Nalogodavca i trećih osoba koje sklapaju Ugovor o posredovanju te predstavljaju njegov sastavni dio. U slučaju kolizije Općih uvjeta i Ugovora o posredovanju, primjenjivati će se odredbe konkretnog ugovora o posredovanju.

II. Značenje izraza sadržanih u Općim uvjetima

Pojedini izrazi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeća značenja:

Posrednik u prometu nekretnina je Hepp & Berger Immobilien d.o.o., OIB: 68430410986, Mletačka 12, koje trgovačko društvo ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina određene Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Posrednik).

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).

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. 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).

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. Treća osoba je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina (u daljnjem tekstu: Treća osoba).

III. Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor), koji sklapaju Posrednik i Nalogodavac, Posrednik se obvezuje nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem Treću osobu radi pregovaranja i pripreme u cilju 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 po ispunjenju ugovorenih uvjeta isplatiti određenu posredničku naknadu (u daljnjem tekstu: Naknada).

Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Ako ugovorne strane samim Ugovorom ne ugovore rok na koji sklapaju Ugovor, smatra se sklopljenim na razdoblje od 12 mjeseci od dana sklapanja i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

Posrednik može prenijeti ovaj Ugovor na druge posrednike pri čemu Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu samo s Posrednikom s kojim je sklopio Ugovor.

Ugovor o posredovanju prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen pravni posao za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana koji otkaz se mora uputiti suprotnoj strani pismenim putem na adresu navedenu u Ugovoru ili na službeni e-mail Posrednika.

Otkaz Ugovora ne smije biti protivan načelu savjesnosti i poštenja te ne može pasti u nevrijeme niti s namjerom da se Posrednika liši prava na Naknadu u kojem slučaju Posrednik ima pravo na dvostruki iznos Naknade.

U slučaju otkaza Ugovora Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća, kao i one koje je Posrednik imao kao posljedicu naloga ili upute Nalogodavca.

Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka sklopljenog Ugovora Nalogodavac ili njegov bračni/izvanbračni drug, osoba njegova bližeg krvnog ili tazbinskog srodstva, ili trgovačko društvo, ustanova ili druga pravna osoba koje je Nalogodavac ili neka od prethodno navedenih osoba osnivač ili zakonski zastupnik, odnosno s kojom ima sklopljen ugovor o radu ili ugovor o djelu, sklopi pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju, dužan je Posredniku platiti dvostruki iznos Naknade.

IV. Isključivo posredovanje

Ugovorom o isključivom posredovanju Nalogodavac se obvezuje da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika.

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 prethodnog stavka. 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 ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

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.

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.

V. Obveze Posrednika

Posrednik je obvezan prilikom posredovanja za sklapanje ugovora o kupoprodaji, ugovora o najmu ili ugovora o zakupu nekretnine 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 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 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,
upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17, 39/19, 151/22).
u suradnji sa odvjetnikom pripremiti nacрте ugovora za pravni posao za koji posreduje.
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.

VI. Obveza Nalogodavca

Sklapanjem Ugovora o posredovanju s Posrednikom Nalogodavac preuzima sljedeće obveze:

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,
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,
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,
isplatiti Posredniku ugovorenu naknadu koja se isplaćuje za pojedine poslove posrednika opisane u prethodnom članku Općih uvjeta
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 Naknade. 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.

VII. Posrednička naknada

Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju.
Ugovorena posrednička naknada obuhvaća izvršenje svih radnji Posrednika navedenih u točki VI. Općih uvjeta.
U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene toč. VI. Općih uvjeta na temelju zahtjeva Nalogodavca isti je obavezan pored naknade za utrošenu posredničku satnicu Posredniku naknaditi i stvarne troškove obavljanja tih radnji.
Na sve iznose naknada obračunava se porez na dodanu vrijednost.
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. 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.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s Trećom osobom ako je: neposredno odveo ili uputio Nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine, organizirao susret između Nalogodavca i Treće ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla

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. Ukoliko Nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla (nakon što mu je Posrednik dostavio prihvatljivu ponudu) dužan je Posredniku isplatiti iznos ugovorene Naknade. Posrednička naknada ne uključuje slijedeće 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, 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.

VIII. Zaštita osobnih podataka

Sklapanjem Ugovora, nalogodavac potvrđuje da je upoznat s time da Posrednik, kao voditelj obrade osobnih podataka, prikuplja i obrađuje osobne podatke ovlaštenih osoba nalogodavca isključivo u svrhu i za potrebe provedbe ovog Ugovora te ovime daje svoju izričitu suglasnost na prikupljanje i obradu predmetnih podataka., sukladno odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka – Uredba (EU) 2016/679 te Politici zaštite osobnih podataka društva Hepp & Berger Immobilien d.o.o., objavljenih na Internet stranici Agencije. Osobni podatci prikupljaju se pisanim putem prilikom sklapanja Ugovora.

Podaci prikupljeni prilikom sklapanja / izmjenama ili dopunama Ugovora (ime i prezime direktora odnosno potpisnika za nalogodavca, adresa, datum rođenja, OIB, adresa elektroničke pošte i broj telefona) obrađuju se elektroničkim pisanim unosom osobnih podataka u računalu te se ti podaci pohranjuju u digitalnom obliku, zaključani lozinkom.

Izvornici Ugovora čuvaju se u fizičkom obliku u posebnim registratorima bez mogućnosti neovlaštenog pristupa, te na računalima Posrednika u elektroničkom obliku.

Navedeni podaci ne smiju se koristiti u drugu svrhu od one u koju su prikupljeni.

Podaci se čuvaju za vrijeme trajanja Ugovora i nakon prestanka Ugovora u svrhu reguliranja pravnih odnosa nastalih uslijed (prestanka) ugovornog odnosa, odnosno do isteka odgovarajućih zastarnih rokova sukladno posebnim propisima koji uređuju zastaru za predmetni ugovorni odnos.

Nalogodavac ovlašćuje Posrednika na ustupanje prikupljenih podataka trećim osobama u slučaju prijenosa poslovanja, osnivanja poslovnih odnosa u smislu poslovnih partnerstva i sličnih odnosa (osobito u računovodstvene i knjigovodstvene svrhe).

Nalogodavac svojim potpisom potvrđuje da je prije sklapanja Ugovora obaviješten o namjeri korištenja osobnih podataka Posrednika i njegovih radnika. Posrednika je obavezan osobnim podacima postupati u skladu sa svakodobno primjenjivim pravnim propisima koji uređuju područje zaštite osobnih podataka.

Osobe ovlaštene na zastupanje nalogodavca, potpisnici nalogodavca, kao i radnici nalogodavca, svi u svojstvu ispitanika, mogu od Posrednika u svojstvu voditelja i/ili izvršitelja obrade osobnih

podataka zahtijevati ostvarenje svih prava ispitanika sukladno primjenjivim pravnim propisima koji uređuju područje zaštite osobnih podataka.

Osobe ovlaštene pristupiti osobnim podacima osoba ovlaštenih za zastupanje nalogodavca, osobnim podacima potpisnika nalogodavca i radnika nalogodavca su isključivo osobe ovlaštene od strane Posrednika, sukladno posebnoj odluci Posrednika.

Posrednik će s osobnim podacima postupati sukladno svim primjenjivim pravnim propisima uz primjenu odgovarajućih fizičkih, tehničkih i drugih sigurnosnih mjera zaštite osobnih podataka od neovlaštenog pristupa, zlouporabe, otkrivanja, gubitka ili uništenja.

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, Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma te ostali primjenjivi propisi.

Opći uvjeti primjenjuju se od 2. svibnja 2023. godine.