

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Članak 1. OPĆI UVJETI

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa ugovor o posredovanju.

Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenim između posrednika i nalogodavca.

Članak 2. POJMOVI U SMISLU OPĆIH UVJETA

Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Općih uvjeta imaju slijedeće značenje:

Posrednik u prometu nekretnina – agencija Agra d.o.o.

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 zemljine 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 ugovor o posredovanju (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 pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.

Posrednička naknada je iznos koji je nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja

Članak 3. PONUDA NEKRETNINA

Ponuda se temelji na podacima zaprimljenim pismenim i usmenim putem od strane nalogodavca. Postoji mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje.

Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi.

Ako je primatelj naše ponude već upoznat sa nekretninama koje smo mu ponudili, obvezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučenim pismom.

Članak 4. CIJENA NEKRETNINA

Cijene nekretnina iskazane su u kunama (KN) i eurima (EUR).

Članak 5. UGOVOR O POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju posrednik se obvezuje dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu određenu proviziju, ako ugovor bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju sklapa se između posrednika i nalogodavca te podaci bitni za prodaju nekretnine moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni.

Kod prodaje nekretnine koja je u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak svih suvlasnika za prodaju nekretnine u vidu prihvaćanja posredničkog ugovora.

Članak 6. UGOVOR O ISKLJUČIVOM POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju 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 posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

Članak 7. OBVEZE POSREDNIKA

Pri posredovanju u prodaji ili kupnji Posrednik se obvezuje obaviti sljedeće:

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem (standardni ili isključivi) u pisanom obliku;
2. provjera stvarnog stanja nekretnine u naravi (Agent osobno vrši razgledavanje nekretnine, fotografiranje)
3. upoznati Nalogodavca –prodavatelja, najmodavca ili zakupodavca – s prosječnom tržišnom cijenom (prodaje-najma-zakupa) slične nekretnine, odnosno s cijenom odgovarajućih nekretnina;
4. upozoriti Nalogodavca s nedostacima na nekretnini i sa stanjem na tržištu;
5. obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla, te iste predočiti Nalogodavcu;
6. upozoriti Nalogodavca nakon uvida u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini na očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine, na upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretnini, pravne posljedice neispunjavanja obveze prema trećoj strani, nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu, te okolnosti obveze primjene pravo prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima;
7. upoznati Nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine;
8. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, te izvršiti sve potrebne radnje u svrhu oglašavanja nekretnine na način koji odredi Posrednik;
9. oglašavanje prodaje ili kupovine predmetne nekretnine radi prezentacije na tržištu, na najprimjereniji način te izvršiti sve druge radnje koje su posebno dogovorene sa Nalogodavcem;
10. nastojati naći treću osobu i dovesti u vezu s Nalogodavcem radi zaključenja posredovanog posla;
11. omogućiti pregled nekretnina, organizacija i vođenje;
12. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
13. osigurati izradu Predugovora o kupoprodaji, Ugovora o kupoprodaji, Ugovora o zamjeni nekretnina,;
14. ugovaranje i koordinacija sastanaka sa odvjetničkim uredom ili uredom javnog bilježnika vezano za realizaciju kupoprodajnog posla;
15. prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i/ili Ugovora), prilikom ovjere potpisa u javnobilježničkom uredu;
16. posredovati i sudjelovati prilikom primopredaje nekretnine, te sastaviti primopredajni zapisnik;
17. čuvati osobne podatke Nalogodavca, te po pisanom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje;
18. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su nam poznate;
19. u ime Nalogodavca (na temelju punomoći Nalogodavca) urudžbirati potrebnu dokumentaciju kod nadležnih institucija za prijenos režijskih troškova sa Prodavatelja na Kupca;
20. u ime Nalogodavca (na temelju punomoći Nalogodavca) urudžbirati potrebnu dokumentaciju kod nadležne Porezne uprave i zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Suda;
21. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište.

Članak 8. OBVEZE NALOGODAVCA

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina **nalogodavcem-prodavateljem**, isti se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće: 1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluga posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini, 2. dati posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora, 3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine, 4. nakon zaključenja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno, 5. samo ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja- prema cjeniku, 6. obavijestiti posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika. 7. nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za zaključivanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti zaključiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništava je. 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.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina s **nalogodavcem-kupcom**, isti se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće: 1. Obavijestiti Posrednika o svim nastalim promjenama koje su bitne za sklapanje kupoprodajnog posla kao što su: promjena okolnosti vezano za platežnu mogućnost, mogućnost dobivanja kredita banke, želja i potreba vezano za vrstu ili veličinu nekretnine te cijenu; 2. Ukoliko nalogodavac sam nađe nekretninu i sklopi kupoprodajni ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana pismenim ili usmenim putem obavijestiti posrednika o prestanku obveze posredovanja. 3. Prilikom razgledanja nekretnina koje mu posrednik da na uvid potpisuje ZAPISNIK o pregledanim nekretninama kao potvrdu da ih je vidio (zapisnik ostaje posredniku)

Članak 9. POSREDNIČKA NAKNADA

Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada (u daljnjem tekstu:naknada). Posrednik je za svoj rad obvezan naplatiti naknadu u iznosu određenu ugovorom o posredovanju. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je: 1. neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine; 2. organizirao susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla; 3. nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu doveo Posrednik zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, koji je iste vrijednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom.

Posrednik ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

Članak 10. CJENIK

Visina posredničke naknade za obavljeno posredovanje temeljem Zakona o izmjenama i dopunama zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 144/2012, 21.12.2012.) određuje se slobodno ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina za svaku pojedinu nekretninu ovisno o okolnostima posredovanog posla, ali ne manje od 5.000,00 kn.

Visina posredničke naknade za iznajmljivanje-naknada od zajmodavca (zakupodavca) u postotku od mjesečne najamnine((jednokratno- minimalno 100 %, -za najam ili zakup u trajanju od 10 godina i više 150 %.

Cjenik dodatnih usluga:

-Oglašavanje na stranim naplatnim web tražilicama DE, AT, CH, SLO – 300 kn/mjesečno

-Poslovno savjetovanje 300,00 kn/sat

-Procjena tržišne vrijednosti nekretnine od strane posrednika 300,00 kn

- Usluga ishodovanja dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave u mjestu sjedišta agencije 160,00 kn + troškovi za takse i administrativne pristojbe.

- Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista ili drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave izvan mjesta sjedišta agencije 240,00 kn + troškovi za takse i administrativne pristojbe

- Usluga izrade prijedloga za upis u ZK 240,00 kn + troškovi pristojbe u iznosu od 250,00 kn

- Usluga prijave poreza na promet nekretnina 160,00 kn

- Usluga pribavljanja posebnih uvjeta i potvrda projekta od javno pravnih tijela u postupku pribavljanja lokacijske i građevinske dozvole kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave u mjestu sjedišta agencije 160,00 kn kn/dokument + troškovi za takse i administrativne prihode.

- Usluga pribavljanja posebnih uvjeta i potvrda projekta od javno pravnih tijela u postupku pribavljanja lokacijske i građevinske dozvole kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave izvan mjesta sjedišta agencije 240,00 kn/dokument + troškovi za takse i administrativne prihode.

Usluga pribavljanja rješenja o odobrenju za pružanje ugostiteljskih usluga u domaćinstvu građana+kategorizacija objekta -400,00 kn + troškovi za takse i administrativne pristojbe.

Usluge održavanja nekretnine /obilazak jedanput mjesečno, utvrđivanje stanja i podnošenje izvješća vlasniku, primanje, provjera i slanje pošte, plaćanje računa po dogovoru/ - stan do 40 m²- 250,00 kn/mjesečno, stan do 100 m²- 350,00 kn/mjesečno, stan veći od 100 m², kuća do 170 m²- 500,00 kn/mjesečno, kuća veća od 170 m² 600,00 kn/mjesečno.

Članak 11. OSIGURANJE OD ŠTETE

Posrednik je osiguran kod ovlaštenog osiguravajućeg društva, u svrhu osiguranja za odgovornosti za štetu koju bi posrednik mogao prouzročiti obavljanjem posredovanja s osiguranom svotom od 200.000,00 kuna po jednome štetnom događaju, odnosno 600.000,00 kuna za sve osigurane događaje u tijeku jedne godine.

Osiguranje je sklopljeno za posredovanje nekretnina na području Republike Hrvatske.

Članak 12. POSLOVNA TAJNA

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 sklopljenog s nalogodavcem.

Članak 13. UGOVOR O POTPOSREDOVANJU

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

Članak 14. SURADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

Agencija Agra plus j.d.o.o. je spremna za suradnju s drugim agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih agencija).

Članak 15. PRESTANAK UGOVORA

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, 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 ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno (ZID ZPPN NN 144/2012).

Odredbe ovog članka odnose se i na prestanak ugovora o isključivome posredovanju.

Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora. Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove samo za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Članak 16. ZAVRŠNE ODREDBE

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

Moguće sporove će rješavati nadležni sud u Puli.

U primjeni od 01.02.2016. god.

Agra plus j.d.o.o. Umag"

Agencija za posredovanje i promet nekretninama