

Opći uvjeti poslovanja

OPĆI UVJETI POSLOVANJA
AGENCIJE ZA PROMET NEKRETNINA
PRIMA SOLVENT D.O.O
GRADIŠĆANSKA 32
ZAGREB

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretnina (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 pisani ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor).

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

PONUĐA NEKRETNINA

Članak 2.

Naša se ponuda temelji na podacima koje zaprimimo pismenim i usmenim putem od strane nalogodavca. Postoji mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglasavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je nalogodavac nekretnine odustao od posredovanja. Naše ponude i obavijesti nalogodavac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi. Cijene nekretnina iskazane su u eurima, a plative su u protuvrijednosti kuna.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 3.

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. U posredničkom ugovoru moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni bitni podaci za posredovanje. Ukoliko nije potpisan ugovor o posredovanju nalogodavac nije dužan posredniku isplatiti naknadu, a sve u slučaju ukoliko posrednik na neki drugi način ne dokaže da je posredovao prilikom sklapanja pravnog posla.

OBVEZE POSREDNIKA

Članak 4.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla;
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
3. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine, upisanim stvarnim pravima ili drugim pravima trećih na nekretninu;
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove;
5. omogućiti pregled nekretnine;
6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora;
7. čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje;
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s važećim propisima o prostornom 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.

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 5.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obavljati 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 zaključivanja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno;

5. ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja;

6. obavijestiti posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika.

Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pritom nije postupio u dobroj vjeri.

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 6.

Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada (u daljnjem tekstu: naknada). Posrednik za svoj rad naplaćuje naknadu u iznosu određenu ugovorom o posredovanju. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane zaključe (predugovor ili kupoprodajni ugovor).

Na iznos naknade zaračunava se PDV u iznosu od 25 % jer je agencija «PRIMA SOLVENT D.O.O.» iz Zagreba u sustavu PDV-a.

Članak 7.

Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu odnosno nagradu veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom nerazmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke.

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

Članak 8.

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s trećom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:

neposredno doveo ili uputio nalogodavcu treću osobu u razgledavanje nekretnine koja je predmet posredovanja;

organizirao susret između nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;

nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

CJENIK

Agencije su za obavljeno posredovanje obvezne naplatiti proviziju

KUPOPRODAJA

Provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene.

Najviša ukupna provizija 6 %

Najniža ukupna provizija 2 %

PRODAJA

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)

2 – 4 %, ali ne manje od 7.500,00 kn

KUPNJA

Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)

2 – 3 %, ali ne manje od 7.500,00 kn

Provizija se naplaćuje od kupca ako je ugovorena ili je posrednik dobio od strane kupca pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine

ZAMJENA

Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom 2 - 3 %

ZAKUP I NAJAM

IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP– provizija od najmodavca i zakupodavca

Postotak od mjesečne najamnine

75 % - Minimalno

100 % - Za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci

150 % - Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

UNAJMLJIVANJE I ZAKUP – provizija od najmoprimca i zakupnika

Postotak od mjesečne najamnine

75 % - Minimalno za najam

100 % - Minimalno za zakup

100 % - Za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci

150 % - Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

PDV nije uključen u cijenu

PRESTANAK UGOVORA

Članak 9.

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci ili na neodređeno vrijeme, a prestaje istekom roka na koji je sklopljen, osim ako u tom roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora. 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, a koji se odnose na troškove oglašavanja, materijalne troškove i drugo, a sve ukoliko su isti ugovoreni i ukoliko su nastali.

Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku jedne godine nakon prestanka važenja ugovora nalogodavac sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je povezao posrednik, a za koji je posrednik posredovao u vrijeme važenja ugovora, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako Ugovorom nije drugačije ugovoreno.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 10.

Za odnose između posrednika i ostalih osoba kojih se tiče, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima RH.

Za sudske sporove nadležan je sud u Zagrebu.

«PRIMA SOLVENT» agencija za promet nekretnina iz Zagreba, temeljem Rješenja Ministarstva gospodarstva (Uprava za trgovinu i unutarnje tržište), je licencirana agencija za posredovanje u prometu nekretnina, a izdano Rješenje je evidentirano pod Klasa: [UP/I-330-01/18-01/19](#), UR.BR.: [526-05-01-01-01/3-18-3](#) te je upisana u Registar posrednika u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj.

U primjeni od 22. veljača 2018. godine

«Prima Solvent d.o.o.»

Gradišćanska 32

10120 Zagreb