

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

agencije za posredovanje u prometu nekretninama

ATOM NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Venuccieve stube 2

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

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

Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju zaključenim između Posrednika i Nalogodavca .

Članak 2.

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

Posrednik u prometu nekretnina – agencija za posredovanje u prometu nekretninama sa licencom ATOM NEKRETNINE d. o. o. iz Rijeke, Venuccieve stube 2, OIB: 82203264729, pri Trgovačkom sudu u Rijeci, registarski broj upisa 64/2011, Klasa: UP/I-330-01/11-01/145, Ur. br.:526-05-01-01/2-11-2 od 18. 05. 2011.

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 pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i ostalo.

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.

PONUDA NEKRETNINA

Članak 3.

Naša ponuda se temelji na podacima koje zaprimimo 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, obavezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem, e-mail, faksom ili preporučenim pismom.

CIJENA NEKRETNINA

Članak 4.

Cijene nekretnina iskazane su u eurima ili njihovoj protuvrijednosti u kunama, a plative su u kunskoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB, na dan isplate.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 5.

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja ugovora, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti mu određenu posredničku naknadu, ako ugovor bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju pri prodaji ili kupnji nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednički ugovor) sklapa se između Posrednika i Nalogodavca. U Posredničkom ugovoru moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni bitni podatci za prodaju / kupnju nekretnine.

Smatra se da je Nalogodavac potpisom Ugovora o posredovanju sa Posrednikom, suglasan za uporabu njegovih osobnih podataka, uključujući i fotografije nekretnine, koje Posrednik može uporabiti isključivo u svrhu realizacije kupoprodaje za koju posreduje.

Članak 6.

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

OBVEZE POSREDNIKA

Članak 7.

Potpisom Ugovora o posredovanju u prometu nekretninama Posrednik se obvezuje obavljati osobito slijedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapnja 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 oglašavanja nekretnine 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 nekretnina,
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 propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište,
9. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao za koje ima saznanja.

Članak 8.

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koji su bitni za 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 zaključuje na temelju posebne ovlasti.

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 zaključen s Nalogodavcem.

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 9.

Potpisom Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina Nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito slijedeće:

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, te obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o predmetnoj nekretnini, što uključuje opis nekretnine i cijenu,
4. nakon sklapanja ugovora, 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 nije dužan pristupiti pregovorima za zaključivanje posredovanog posla s trećom osobom koju je Posrednik našao, niti zaključiti pravni posao. Nalogodavac će Posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri.

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 10.

Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada koju slobodno određuje ugovorom o posredovanju, u maksimalnom iznosu do 6 % ugovorene kupoprodajne cijene, ukoliko nije drugačije određeno ugovorom o posredovanju (u daljnjem tekstu: naknada).

Posrednik stječe pravo na Posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon zaključenja prvog pravnog akta koje ugovorne strane zaključe (predugovor ili ugovor).

Posrednička naknada za najam/zakup se plaća prilikom potpisivanja ugovora o najmu/zakup, a ista se naplaćuje od najmodavca/zakupodavca i najmoprimca/zakupnika u iznosu 100% mjesečne najamnine/zakupnine u trajanju od 1-5 godina, a 150% u trajanju više od 5 godina.

Članak 11.

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

Članak 12.

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

Članak 13.

U slučaju posredovanja, u kojem je stranka Nalogodavac sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, Posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

Članak 14.

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 zaključenje pravnog posla, a naročito ako je:

- neposredno odveo ili uputio Nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
- organizirao susret između Nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje ugovora ili predugovora.
- Nalogodavcu priopćio ime, broj telefona ili e-mail druge osobe ovlaštene za sklapanje ugovora ili predugovora ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

PRESTANAK UGOVORA

Članak 15.

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od jedne godine s automatskim produljenjem roka u trajanju od još jedne godine, ukoliko su obje strane suglasne i prestaje istekom roka na koji je sklopljen. Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan nadoknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku 2 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.

U slučaju da Nalogodavac u suprotnosti sa Ugovorom o posredovanju zlorabi Posrednikovu informaciju, te sklopi pravni posao mimo Posrednika s osobom s kojom ga je u vezu doveo Posrednik ili to učini osoba njegova bližeg krvnog ili rodbinskog srodstva, kao i ukoliko to učini trgovačko društvo ili s njim povezano društvo, dužan je posredniku platiti posredničku proviziju kao da je posao u cijelosti obavljen.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Za odnose između Posrednika i Nalogodavca te 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.

Za sudske sporove nadležan je sud u Rijeci, osim ako se drugačije ne ugovori. U primjeni od 01. siječnja 2019. god.

Atom nekretnine d.o.o.