

Opći uvjeti poslovanja

Sukladno s odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („NN" br.107/07) Agencija za nekretnine Neel con d.o.o., donosi ispod navedene Opće uvjete poslovanja.

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Agencije za nekretnine Neel con d.o.o. (u daljem tekstu: Agencija) kao posrednika i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe).

Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama svih uvjeta poslovanja Agencije.

OPĆI UVJETI POSLOVNJA

1. Ponude

Ponude Agencije temelje se na podacima koje zaprimamo pismenim ili usmenim putem, te su uvjetovane potvrdom. Zadržavamo mogućnost greške ili zabune u opisu i cijeni nekretnine, te mogućnosti da je nekretnina već prethodno prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje (ili najma/ zakupa).

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

Ako je primatelju naše ponude neki od objekata koje smo mu ponudili već poznat, obvezan nas je, bez odgode, o tome obavijestiti.

2. Obveze agencije

1. Sklopiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku (standardni ili isključivi, tzv. ekskluzivni);
2. Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla;
3. Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
4. Upozoriti nalogodavca sa nedostacima nekretnine;
5. Obaviti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike zbog neuređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnine;
6. Upoznati nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine;
7. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način koji odredi Agencija
8. Omogućiti pregled nekretnina
9. Čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje
10. Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su Agenciji poznate.

11. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla kupoprodaje
12. Nazočiti sklapanju pravnog posla (Predugovora i Ugovora);

Smatra se da je agencija omogućila nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) 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 druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla; nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, emaila, ili telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

3. Obveze nalogodavca

1. Sklopiti Ugovor o posredovanju s Agencijom u pisanom obliku (standardni ili isključivi tzv; ekskluzivni);
2. Obavijestiti Agenciju o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predložiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, 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. Omogućiti, odnosno osigurati Agenciji i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine;
5. Obavijestiti Agenciju o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;
6. Odmah nakon zaključivanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti Agenciji ugovorenu naknadu (proviziju) osim ako nije drukčije ugovoreno;
7. Nadoknaditi Agenciji troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja
8. Obavijestiti Agenciju pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio agenciju, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini;
9. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako nije pri tom postupio u dobroj vjeri, odnosno ako je postupio prijevarno, te ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan naknaditi Agenciji sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

4. Ostvarivanje prava na naknadu

Agencija stječe pravo na naknadu u cijelosti u času zaključenja posredovanoga posla, odnosno potpisom predugovora ili ugovora kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao. Naknada se

isplaćuje agenciji u trenutku potpisivanja predugovora ili ugovora dviju ugovornih strana .

Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Ugovorom o posredovanju.

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

Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela Agencija 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.

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

5. Iznosi naknada

Dalje navedeni postoci plaćaju se kao posrednička naknada i na njih se obračunava PDV.

5.1. Prodaja

Provizija Agencije iznosi do 3% od postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine, ali ne nižom od 6.000,00 kn.

Kod nalogodavaca s kojim Agencija ima posrednički Ugovor provizija se naplaćuje prema iznosu ugovorenom i navedenom u ugovoru.

5.2. Kupnja

Provizija Agencije iznosi do 3% od postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine, ali ne nižom od 6.000,00 kn.

Provizija se naplaćuje od kupca ukoliko je ugovorena ili ukoliko je Agencija od strane kupca dobila pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine. U slučaju u kojem Agencija ima posrednički Ugovor naplaćuje se provizija prema iznosu ugovorenom i navedenom u ugovoru.

5.3. Zamjena

Provizija Agencije iznosi 2,5% i naplaćuje se od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom.

5.4. Najam/Zakup

Kod ugovora o najmu/ zakupu (ugovoreno trajanje najma/ zakupa do 5 godina) naplaćuje se 100% iznosa mjesečne najamnine/ zakupnine od najmodavca/ zakupodavca. Isti iznos za isto ugovoreno, vremensko trajanje se naplaćuje i od najmoprimca/ zakupnika.

Kod ugovora duljih od 5 godina trajanja najma/ zakupa, naplaćujemo 150% iznosa mjesečne najamnine/ zakupnine od najmodavca/ zakupodavca, odnosno najmoprimca/ zakupnika .

Kod nalogodavaca s kojima imamo isključivi posrednički ugovor naplaćujemo prema iznosu ugovorenom i navedenom u istom.

5.5. Posrednička satnica

Iznos posredničke satnice sa uključenim troškovima (utrošeno vrijeme, izrada i oglašavanje te ostali troškovi vezani uz posredovani posao) iznosi 250,00 HRK.

6. Prestanak ugovora

Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme i 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, te je u tom slučaju ugovorna strana dužna obavijestiti pisanim putem drugu stranu o otkazu. Ako otkazni rok nije izričito određen ugovorom o posredovanju, otkazni rok iznosi 7 dana od primitka otkaza. Kad je ugovor o posredovanju u prometu nekretninama prestao otkazom, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine.

Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina prije isteka ugovorenog roka samo iz osobito opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.

Ako u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica djelovanja Agencije prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je Agenciji platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan naknaditi Agenciji učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ukoliko nalogodavac povuče nekretninu iz prodaje na aukciji nekretnina, a prije prije održavanja same aukcije, a na što ima pravo, onda je iznos takvog povlačenja jednak iznosu posredničke naknade za prodavatelje iz članka 5.1 gore navedenog.

7. Suradnja s drugim agencijama

Agencija je spremna za suradnju s drugim agencijama za posredovanje u prometu nekretnina 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 istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih).

8. Opće odredbe i rješavanje sporova

Na odnose između nalogodavca i agencije proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, podredno se primjenjuju odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i opće odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Moguće sporove će rješavati nadležnost Općinskog suda u Puli.

Neel con d.o.o. agencija za nekretnine

Nenad Popović