

Opći uvjeti poslovanja NEEL CON d.o.o.

1. Opće odredbe

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („NN“ br. 107/07, 144/12, 14/14, 32/19) ovim općim uvjetima za obavljanje posredovanja u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između Agencije za nekretnine Neel con d.o.o. (u daljnjem tekstu: Agencija) kao posrednika u prometu nekretnina te fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) s kojom Agencija ima zaključen ugovor o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor o posredovanju).

Opći uvjeti sastavni su dio Ugovora o posredovanju sklopljenog između Agencije i Nalogodavca. Opći uvjeti objavljuju se na internetskoj stranici Agencije i u poslovnom prostoru Agencije, a stupaju na snagu danom njihove objave na internetskoj stranici Agencije te se primjenjuju na sve Nalogodavce koji su Ugovor o posredovanju sklopili s Agencijom nakon tog dana.

Prilikom sklapanja Ugovora o posredovanju Nalogodavac će biti upoznat s odredbama Općih uvjeta, te će potpisom Ugovora o posredovanju potvrditi da je suglasan s odredbama istih i da ih prihvaća u cijelosti.

Sve izmjene i dodaci Ugovora o posredovanju koji su u suprotnosti s Općim uvjetima bit će valjani samo ako su ih Agencija i Nalogodavac ugovorili u pisanom obliku.

2. Ponude

Ponude Agencije temelje se na podacima koje Agencija zaprima od Nalogodavca pisanim ili usmenim putem.

Ponude Agencije nisu obvezujuće, a Nalogodavac je upoznat s mogućnošću da je u oglasu/ponudi došlo do greške u opisu i/ili cijeni nekretnine, ili da je nekretnina već prethodno prodana, iznajmljena ili da je vlasnik nekretnine odustao od prodaje (ili najma/zakupa) te Agencija ni na koji način ne odgovara Nalogodavcu ili trećim osobama za takve greške odnosno promjene.

Sve ponude i obavijesti Agencije Nalogodavac je dužan čuvati u tajnosti i smije ih prenijeti trećoj osobi isključivo uz pisano odobrenje Agencije.

Ako je neki od objekata koje mu je Agencija ponudila Nalogodavcu već poznat, on je dužan, bez odgode, o tome obavijestiti Agenciju.

3. Ugovor o posredovanju

Ugovorom o posredovanju Agencija se obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a Nalogodavac se obvezuje da će Agenciji isplatiti ugovorenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanome obliku.

4. Isključivo posredovanje

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika (isključivo posredovanje) osim Agencije, a koja obveza mora biti izričito ugovorena.

Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju Nalogodavac sklopio mimo Agencije pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je Agenciji bio dan nalog za isključivo posredovanje,

Nalogodavac je Agenciji dužan platiti ugovorenu posredničku naknadu, kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Agencija će posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice klauzule o isključivom posredovanju.

5. Obveze agencije

Ugovorom o posredovanju Agencija se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
2. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju 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, ako se na to posebno obvezala,
7. 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,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
9. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su joj poznate ili joj moraju biti poznate.
10. osigurati sastav odgovarajućih isprava o posredovanom pravnom poslu, i to ugovor o kapari, predugovor i glavni ugovor, te prijedlog za uknjižbu, a trošak sastava kojih isprava ulazi u ugovorenu posredničku naknadu, osim ukoliko se radi o neuobičajeno složenom pravnom poslu u kojem slučaju će se ugovorne strane posebno sporazumjeti oko snošenja troškova sastava tih isprava.

Sve radnje navedene u prethodnom stavku koje se Agencija obvezuje obaviti obuhvaćene su ugovorenim posredničkom naknadom, osim ako za pojedinu radnju u tom stavku nije navedeno drugačije.

Smatra se da je Agencija dovela Nalogodavca u vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini ako je omogućeno Nalogodavcu stupanje u vezu s osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito:

- ako je Agencija neposredno odvela ili uputila Nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine ili
- ako je Agencija organizirala susret između Nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla ili
- ako je Agencija Nalogodavcu priopćila ime i prezime/tvrtku, broj telefona vlasnika ili osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćila točnu lokaciju određene nekretnine bilo osobno ili putem nekog sredstva komunikacije (email, Viber, sms, Whatsapp i sl.)

6. Obveze nalogodavca

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

1. obavijestiti Agenciju o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati Agenciji na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet Ugovora o posredovanju te dati na uvid Agenciji dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
2. dati Agenciji na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet Ugovora o posredovanju te upozoriti Agenciju na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,
3. osigurati Agenciji i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
4. obavijestiti Agenciju o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
5. nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su Agencija i Nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti Agenciji ugovorenu posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
6. ako je to izričito ugovoreno naknaditi Agenciji troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
7. obavijestiti Agenciju pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Agenciju, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini
8. pravovremeno obavijestiti Agenciju o namjeri sklapanja pravnog posla vezano za nekretninu koja je predmet Ugovora o posredovanju radi provjere da li ga je Agencija dovela u vezu s osobom s kojom namjerava zaključiti posredovani pravni posao, a ukoliko to propusti učiniti ne može se pozivati na to da je bio u zabludi da Agencija nije posredovala u tom pravnom poslu i dužan je Agenciji isplatiti ugovorenog posredničku naknadu.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je Agencija našla, niti sklopiti pravni posao, a odredba Ugovora o posredovanju kojom bi bilo ugovoreno drukčije, ništetna je. Nalogodavac će Agenciji odgovarati za štetu, ako pritom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi Agenciji sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

7. Ostvarivanje prava na naknadu

Agenciji pripada posrednička naknada za obavljeno posredovanje koja je ugovorena Ugovorom o posredovanju.

Agencija stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanog pravnog posla, odnosno već i potpisom predugovora kojim se Nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao.

Nalogodavac je dužan Agenciji platiti posredničku naknadu i u slučaju kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela Agencija zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, ukoliko je riječ o istoj nekretnini.

8. Iznos posredničke naknade

8.1. Kupnja

Nalogodavac za kojeg je Agencija posredovala pri kupnji nekretnine dužan je Agenciji isplatiti posredničku naknadu u iznosu od 3% od ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine, ali ne manje od 7.500,00 kn, sve uvećano za PDV, osim ukoliko u pisanom obliku Nalogodavac i Agencija ne ugovore drugačiji iznos posredničke naknade.

Posrednička naknada naplaćuje se od kupca ukoliko je ugovorena.

Nalogodavac koji je s Agencijom zaključio Ugovor o posredovanju radi kupnje nekretnine dužan je isplatiti Agenciji ugovorenu posredničku naknadu i u slučaju da članovi njegove obitelji ili osoba u čije je ime on putem Agencije razgledao nekretnine ili osoba koja je putem Agencije s njim razgledala nekretnine ili osoba kojoj je prenio informacije dobivene od Agencije o određenoj nekretnini (sve osobe u daljnjem tekstu: Bliske osobe nalogodavca-kupca), zakluče ugovor o kupoprodaji/zamjeni nekretnine o kojoj je informacije dobio od Agencije ili koju je razgledao putem Agencije.

8.2. Prodaja

Nalogodavac za kojeg je Agencija posredovala pri prodaji nekretnine dužan je Agenciji isplatiti posredničku naknadu u iznosu od 3% od ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine, ali ne manje od 7.500,00 kn, sve uvećano za PDV, osim ukoliko Nalogodavac i Agencija u pisanom obliku ne ugovore drugačiji iznos posredničke naknade.

Nalogodavac za kojeg je Agencija posredovala pri prodaji nekretnine dužan je Agenciji isplatiti ugovorenu posredničku naknadu i u slučaju da posredovani pravni posao s njim zakluče Bliske osobe nalogodavca-kupca, odnosno osoba za koju se utvrdi da je putem Agencije dobila informacije o nekretnini koja je predmet prodaje.

8.3. Zamjena

Ugovorna strana kod ugovora o zamjeni nekretnine za koju je Agencija posredovala dužna je Agenciji isplatiti posredničku naknadu u iznosu od 3% uvećano za PDV od vrijednosti nekretnine koju je ta ugovorna strana stekla zamjenom, ali ne manje od 7.500,00 kn, sve uvećano za PDV, osim ukoliko u pisanom obliku s Agencijom ne ugovori drugačiji iznos posredničke naknade.

Posrednička naknada naplaćuje se od svake ugovorne strane kod ugovora o zamjeni za koju je Agencija posredovala, a za svaku ugovornu stranu kod ugovora o zamjeni posrednička naknada se obračunava prema vrijednosti nekretnine koju je ta ugovorna strana stekla zamjenom.

Odredba iz točke 8.2. koja se odnosi na Bliske osobe nalogodavca-kupca na odgovarajući način se primjenjuje i kod ugovaranja zamjene nekretnina.

8.4. Najam/Zakup

Za posredovanje pri zaključenju ugovora o najmu ili zakupu nekretnine posrednička naknada se naplaćuje u iznosu od 100% iznosa ugovorene mjesečne najamnine/zakupnine, i to od najmodavca/zakupodavca i/ili najmoprimca/zakupnika za kojeg je Agencija posredovala.

Odredba iz točke 8.2. koja se odnosi na Bliske osobe nalogodavca-kupca na odgovarajući način se primjenjuje i kod ugovaranja najma/zakupa nekretnina.

8.5. Posredovanje za više ugovornih strana

Ukoliko je Agencija posredovala za obje ili više ugovornih strana određenog pravnog posla, Agencija ima pravo naplatiti ugovorenu posredničku naknadu od svake ugovorne strane za koju je posredovala.

8.6. Dvostruka posrednička naknada

Nalogodavac je dužan isplatiti Agenciji dvostruki iznos ugovorene posredničke naknade ukoliko on ili Bliska osoba nalogodavca-kupca sklope pravni posao za koji je Agencija posredovala, a da o tome bez opravdanog razloga ne obavijesti Agenciju u roku od 15 dana od sklapanja tog pravnog posla.

9. Članovi obitelji

Članovima obitelji u smislu ovih Općih uvjeta i Ugovora o posredovanju smatraju se bračni ili izvanbračni drug, životni partner ili neformalni životni partner, njihova zajednička djeca te djeca svakog od njih, srodnik po krvi u ravnoj lozi, srodnik u pobočnoj lozi zaključno do trećeg stupnja, srodnici po tazbini do zaključno drugog stupnja, posvojitelj i posvojenik.

10. Dodatni troškovi

Ukoliko Nalogodavac od Agencije naruči obavljanje dodatnih usluga koje su navedene u Cjeniku Agencije pod naslovom „Dodatne usluge“, tada Agencija, pored posredničke naknade, ima pravo od Nalogodavca naplatiti i naknadu za obavljene dodatne usluge prema cijenama navedenim u Cjeniku.

11. Cjenik

Cjenik Agencije čini sastavni dio Općih uvjeta i objavljuje se u poslovnom prostoru Agencije i na internetskoj stranici Agencije.

Za ugovorene usluge vrijedi cjenik koji je bio na snazi u trenutku njihova ugovaranja.

12. 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 Agencija posredovala ili prestaje otkazom bilo koje od ugovornih strana.

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju Ugovor o posredovanju, smatra se da je isti sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom ugovornih strana više puta produžiti.

Nakon prestanka Ugovora o posredovanju, Nalogodavac je dužan naknaditi Agenciji učinjene troškove za koje je izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

Otkaz Ugovora o posredovanju mora biti dostavljen drugoj ugovornoj strani u pisanom obliku.

Ako otkazni rok nije izričito određen Ugovorom o posredovanju, isti se otkazuje s danom primitka pisanog otkaza.

Ako u roku od 18 mjeseci od prestanka Ugovora o posredovanju Nalogodavac ili Bliska osoba nalogodavca-kupca sklope pravni posao koji je posljedica djelovanja Agencije prije prestanka istog, Nalogodavac je dužan Agenciji isplatiti ugovorenu posredničku naknadu u cijelosti, osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

13. Suradnja s drugim agencijama

Agencija je spremna za suradnju s drugim agencijama za posredovanje u prometu nekretnina koje poštuju temeljna etička načela poslovanja.

14. Pravo prigovora

Sukladno čl. 10. Zakona o zaštiti potrošača (NN 41/14, 110/15, 14/19), Nalogodavac ima pravo podnijeti pisani prigovor Agenciji u poslovnim prostorijama Agencije na adresi NEEL CON d.o.o.,

Gervaisova 1, 52100 Pula, putem pošte na adresu NEEL CON d.o.o., Gervaisova 1, 52100 Pula ili putem elektroničke pošte na adresu info@neelcon.hr.

Agencija će u pisanom obliku odgovoriti na prigovor Nalogodavca u roku od 15 dana od dana zaprimljenog prigovora.

U prigovoru je potrebno navesti ime, prezime i adresu podnositelja prigovora.

15. Osobni podaci

Potpisom Ugovora o posredovanju koji sadrži posebnu izjavu o tome Nalogodavac daje privolu Agenciji da prikuplja njegove osobne podatke – ime, prezime, adresa, OIB, datum rođenja i telefonski broj (u nastavku teksta: Osobni podaci) te da ih obrađuje u svrhe poslovanja.

Pristup Osobnim podacima mogu imati ovlaštene osobe iz odjela voditelja osobnih podataka za svrhu koja je gore navedena. Voditelj obrade osobnih podataka poduzima sve tehničke i organizacijske mjere za zaštitu osobnih podataka. Voditelj obrade osobnih podataka će čuvati osobne podatke sve dok postoji pravni temelj za obradu (privola) te će osobne podatke predati svojim izvršiteljima obrade, a koji mogu obrađivati osobne podatke samo sukladno uputama voditelja obrade osobnih podataka.

Nalogodavac privolu daje dobrovoljno te potpisom Ugovora o posredovanju potvrđuje kako je upoznat da u bilo koje vrijeme može povući privolu bez bilo kakvih negativnih posljedica, te da, sukladno Općoj uredbi o zaštiti osobnih podataka, može pod određenim uvjetima, koristiti svoja prava da dobije potvrdu o obradi, izvršiti uvid u svoje osobne podatke, ispraviti ili dopuniti svoje osobne podatke, prigovoriti daljnjoj, ili prekomjernoj obradi, blokirati nezakonitu obradu, zatražiti brisanje svojih osobnih podataka te zaprimiti preslik osobnih podataka radi prijenosa drugom voditelju obrade.

16. Mjerodavno pravo i nadležan sud

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

Eventualne sporove s Nalogodavcem Agencija će nastojati riješiti mirnim putem, a ukoliko se ne postigne dogovor tada će spor rješavati nadležan sud prema mjestu sjedišta Agencije.

Neel con d.o.o.
Nenad Popović