

OPĆI UVJETI POSLOVANJA AGENCIJE VICTORY REAL ESTATE j.d.o.o.

Opći uvjeti poslovanja agencije za nekretnine Victory real estate j.d.o.o. Umag, Ernesta Miloša 25

OPĆI UVJETI

Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije Victory real estate j.d.o.o. (u daljnjem tekstu Posrednik) i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja. Opći uvjeti su sastavni dio Ugovora o posredovanju.

Članak 2.

PONUĐA NEKRETNINA

Ponuda nekretnina Posrednika temelji se na podacima koje je Posrednik zaprimio pismenim, usmenim ili elektroničkim putem od Nalogodavca , te je uvjetovana potpisom. Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma). Ponude i obavijesti Posrednika primatelj mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika smije prenijeti trećim osobama. Ako je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti Posrednika usmenim ili pisanim putem (elektronička pošta, faks, preporučeno pismo i sl.) Ponuda i/ili podaci o nekretninama se smatraju potvrđeni potpisivanjem Ugovora o posredovanju između Nalogodavca i Posrednika. Agencija nije odgovorna za greške iz stavka 3. ovog članka osim u slučaju namjernih grešaka i/ili izrazito nemarnog poslovanja Agencije. Agencija nije odgovorna za greške i/ili izrazito nemarno ponašanje Nalogodavca.

Članak 4.

CIJENA NEKRETNINA

Cijene nekretnina iskazane su u EUR, a plative su u protuvrijednosti kuna po tečaju HNB na dan plaćanja.

Članak 5.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu koja bi sa njim pregovarala o sklapanju pravnog posla, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti Posredniku posredničku naknadu, ako se sklopi ugovor o pravnom poslu. Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca. U ugovoru o posredovanju moraju biti točno, istinito i potpuno naznačeni svi podaci o nekretnini za potrebe posredovanog posla, te obveze Posrednika i Nalogodavca. Ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak (punomoć) svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika nekretnine u vidu prihvatanja Ugovora o posredovanju.

Članak 6.

OBVEZE POSREDNIKA

- 1) Zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku;
- 2) Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla;
- 3) Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine i upozoriti ga na eventualne nedostatke nekretnine;

- 4) 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; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu ; pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani; nedostatke građevne ili uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu; okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima;
- 5) Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi posrednik, te omogućiti pregled nekretnina;
- 6) 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; Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su nam poznate;
- 7) Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
- 8) Prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora); i kod primopredaje nekretnine;
- 9) Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište.
- 10) Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je: neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine; organizirao susret između nalogodavca i druge odgovorne 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.

Članak 7.

OBVEZE NALOGODAVCA

Potpisom Ugovora o posredovanju Nalogodavac se obvezuje naročito obavljati sljedeće:

1. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluge 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 posredovanja
3. upozoriti Posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini
4. ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba potreban je pristanak svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika za prodaju nekretnine i to u vidu prihvaćanja posredničkog ugovora
5. osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla neposredni pregled nekretnine
6. obavijestiti Posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio Posrednika
7. isplatiti Posredniku posredničku naknadu u cijelosti za uslugu posredovanja kod prodaje nekretnine u postotku kojeg su stranke dogovorile od utvrđene kupoprodajne cijene nekretnine, i to neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta kojega je Nalogodavac sklopio sa trećom osobom, kojim aktom je Nalogodavcu isplaćen iznos na ime kapare i/ili dijela i/ili ukupne kupoprodajne cijene nekretnine
8. nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, a koji prelaze uobičajene troškove posredovanja.

Članak 8.

OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU VICTORY REAL ESTATE j.d.o.o.

stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla, odnosno potpisom Predugovora (ili Ugovora ukoliko se ne sklapa Predugovor) kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani posao. Naknada se isplaćuje Posredniku u trenutku potpisa Predugovora (ili Ugovora ukoliko se ne sklapa Predugovor) dviju ugovornih strana. Visina posredničke naknade za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i

iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cjenikom posredničkih provizija Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta. Visina posredničke naknade navedena je u cjeniku Posrednika Victory real estate j.d.o.o.

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.

Posrednik 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.

Članak 9.

POSREDNIČKA NAKNADA I TROŠKOVI POSREDOVANJA

Posrednik za svoj rad naplaćuje posredničku naknadu sukladno dogovoru stranaka Posrednik za svoj rad naplaćuje naknadu od Nalogodavca u iznosu određenom Ugovorom o posredovanju, sukladno cjeniku Agencije. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u iznosu određenom Ugovorom o posredovanju neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane međusobno zaključe (predugovor ili konačni ugovor). Naknada obuhvaća uobičajene troškove posredovanja, osim troškova koji prelaze uobičajene troškove posredovanja. Posredniku pripada pravo i na troškove nastale tijekom posredovanja, a koji troškovi prelaze uobičajene troškove posredovanja. O troškovima koji prelaze uobičajene troškove posredovanja i obvezi plaćanja istih Posrednik će pisanim putem obavijestiti Nalogodavca.

Članak 10.

Posredničku naknadu i troškove iz članka 9. Nalogodavac je obvezan platiti na račun Posrednika najkasnije u roku od 15 radna dana od ispostavljanja računa. Na iznos posredničke naknade Posrednik će obračunati PDV po zakonski propisanoj stopi, ovisno da li je agencija u sustavu PDV-a.

Članak 11.

Ukoliko Nalogodavac odustane od sklapanja pravnog posla tijekom zaključivanja posredovanog posla dužan je isplatiti Posredniku realne troškove nastale tijekom posredovanja odnosno isplatiti Posredniku troškove utrošenog vremena, oglašavanja i ostalih efektivno nastalih troškova.

Članak 12.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i u slučaju da ona nije izričito ugovorena ugovorom o posredovanju. Visina naknade utvrđuje se posredničkom tarifom.

Članak 13.

ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Ako povrijedi obvezu čuvanja poslovne tajne Posrednik je dužan oštećenim osobama isplatiti štetu koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele. Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi posredovanja 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 sa Nalogodavcem. Nalogodavac je odgovoran za štetu ako je postupio prijeverno, ako je zatajio i/ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja. Nalogodavac je odgovoran za štetu i u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog ponašanja sa svoje strane, prema Agenciji i/ili trećoj osobi sa kojom ga je Agencija dovela u vezu. U slučaju iz stavka 2. ovog članka Posrednik i Nalogodavac ugovaraju obvezu Nalogodavca da isplati Agenciji sve troškove nastale tijekom posredovanja, a koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

Članak 14.
CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

CJENIK VICTORY REAL ESTATE j.d.o.o.

posredničkih naknada za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa, iznajmljivanja nekretnina i drugih usluga agencije

KUPOPRODAJA

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

Ukupna naknada - 6 %, ali ne manje od 16.000,00 kn

PRODAJA

Naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine

(naplaćuje se od prodavatelja) - 3 %, ali ne manje od 8.000,00 kn

KUPNJA

Naknada za posredovanje prilikom kupnje nekretnine

(naplaćuje se od kupca) - 3 %, ali ne manje od 8.000,00 kn

ZAMJENA

Prilikom zamjene nekretnine naknada se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom - 3 %, ali ne manje od 8.000,00 kn

ZAKUP I NAJAM

IZNAJMLJIVANJE – naknada od najmodavca (zakupodavca)

Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno) -

100 % - Minimalno

150 % - Za najam ili zakup trajanja od 5 do 10 godina

200 % - Za najam ili zakup trajanja 10 godina i više

UNAJMLJIVANJE – provizija od najmoprimca (zakupnika)

Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)

100 % - Minimalno za najam

150 % - Za najam ili zakup trajanja od 5 do 10 godina

200 % - Za najam ili zakup trajanja 10 godina i više

OSTALE USLUGE

Poslovno savjetovanje i angažman posrednika - 500,00 kn/sat

Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave u mjestu sjedišta agencije - 200,00 kn

Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave izvan mjesta sjedišta agencije - 150,00kn/sat + 2 kn po prijeđenom km

- PDV nije uključen u cijenu
- u cijenu nisu uračunate takse i administrativne pristojbe
- za naplaćeni iznos umanjujemo posredničku naknadu kod prodaje nekretnine

Članak 15.
ISKLUČIVO POSREDOVANJE

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za posredovani pravni posao neće angažirati nijednog drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena. Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivom posredovanju nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji pravni posao je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je Posredniku platiti stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja. Prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju posrednik je dužan upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice te odredbe.

Članak 16.
TRAJANJE UGOVORA I PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen, osim ako u tom roku nije sklopljen posao za koji se posredovalo. Stranke mogu otkazati Ugovor o posredovanju i prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen iz osobito opravdanog razloga i to isključivo pisanim putem bilo koje od ugovornih strana. Otkazni rok iznosi 8 (osam) dana od primitka otkaza. Nalogodavac je dužan nadoknaditi Posredniku nastale troškove posredovanja. Ako Ugovor o posredovanju prestane istekom vremena ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakvih potraživanja. Ukoliko Nalogodavac sam sklopi pravni posao sa trećom osobom, dužan je u roku od 8 (osam) dana pismenim putem obavijestiti posrednika o prestanku obveze posredovanja odnosno o raskidu Ugovora o posredovanju.

Članak 18.
ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA (GDPR)

Potpisom ugovora o posredovanju, nalogodavac daje izričitu suglasnost VICTORY REAL ESTATE j. d.o.o. za korištenje osobnih podataka i ostalih podataka iz ugovora, te potvrđuje da je obaviješten o načinu obrade podataka.

Osobne podatke obrađujemo u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka, Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka i ostalih propisa o zaštiti osobnih podataka.

Podaci se smatraju tajnom i ne mogu se dostavljati trećim osobama, osim u slučaju da su ti podaci neophodni za realizaciju ugovorenih i zakonskih obveza.

Članak 17.
ZAVRŠNE ODREDBE

Za odnose između posrednika i agencije 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.

U slučaju spora, ugovorne strane dužne su prije pokretanja sudskog postupka, pokušati spor riješiti mirenjem ili putem Centra za mirenje pri HGK, a tek ako mirenje ne uspije pokrenuti sudski spor kod Općinskog suda u Puli – stalna služba u Bujama.

Umag, studeni 2020. godine
VICTORY REAL ESTATE j.d.o.o