

OPĆI UVJETI POSLOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA

I OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja u prometu nekretninama posrednika (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuju se načela i pravila ponašanja 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. Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenim između posrednika i nalogodavca. Tim načelima i pravilima ponašanja u poslovanju posrednik ispunjava svoje obveze prema struci, nalogodavcima i svojim zaposlenicima.

Članak 2.

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

Posrednik u prometu nekretnina – MILLENNIUM nekretnine d.o.o. Rijeka, Adamićeva 24

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 osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

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 pisani 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

Cijene nekretnina iskazane su u eurima, a plative su u protuvrijednosti kuna.

Članak 3.

Ponuda se temelji na podacima zaprimljenih 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.

Ponudu 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, putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučenim pismom.

Članak 4.

U obavljanju posredničkog posla, posrednik je obavezan postupati savjesno i pošteno te u skladu s dobrim običajima graditi povjerenje, štiteći interes nalogodavca i druge strane te nastupati nepristrano u cilju realizacije posla, vodeći računa o dostojanstvu posredničkog posla.

Članak 5.

Radi zaštite interesa iz članka 4. ovih Pravila poslovanja sklapa se ugovor o posredovanju u pisanom obliku. Koji obavezno mora sadržavati osobito:

1. podatke o nalogodavcu
2. podatke o posredniku
3. podatke o vrsti i bitnom sadržaju posla za koji se posreduje

4. visinu naknade za posredovanje

Ugovor o posredovanju u prometu nekretninama može sadržavati i druge upute posredniku o poslu za koji posreduje (npr. Rok i uvjete isplate, naknade, uvjete osiguranja isplate naknade, trajanje ugovora o zakupu ili najmu, posebne odredbe i upute o preuzimanju određenih radnji posrednika i nalogodavca i sl.)

II OBVEZE POSREDNIKA

Članak 7.

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

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredničkog posla
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom vrijednosti nekretnine i dati mišljenje
3. upozoriti nalogodavca na eventualne nedostatke nekretnine s kojima je upoznat
4. obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla
5. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke u ispravama
6. 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 nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove
7. upoznati nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obavezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine
8. omogućiti pregled nekretnina
9. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora
10. čuvati osobne podatke nalogodavca, te ostale podatke po nalogu nalogodavca kao poslovnu tajnu
11. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate

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

- neposredno odvela ili uputila nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
- organizirala susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje posla;
- nalogodavcu priopćila ime, broj telefona, telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćila točnu lokaciju tražene nekretnine;

Članak 8.

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući 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 sklapa na temelju posebne ovlasti.

Ako povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovnih tajni, posrednik je obavezan oštećenim osobama nadoknaditi štetu, koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.

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 sklopljenog s nalogodavcem.

III OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 9.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito:

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 nije dužan pristupiti pregovorima za zaključivanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti zaključiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništava je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri.

IV POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 10.

Posredniku pripada posrednička naknada u ukupnom iznosu od 6 % (u daljnjem tekstu: naknada) sukladno važećem cijeniku i/ili Ugovoru o posredovanju u prometu nekretninama.

Posrednik je za svoj rad obvezan naplatiti naknadu 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), osim u slučaju da nije drukčije dogovoreno.

Na iznos naknade zaračunato je 23% PDV.

Članak 11.

Posrednička naknada koju plaća kupac za uslugu posredovanja kod kupnje nekretnine iznosi 3%.

Navedena naknada od 3% predstavlja polovinu ukupne provizije, dok je druga polovina provizije isključivo naplativa od prodavatelja nekretnine, a sve u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima.

Na iznos naknade zaračunato je 23% PDV.

Članak 12.

Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu, 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.

Članak 13.

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

Članak 14.

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.

V UVJETI POSLOVANJA

Članak 15.

Posrednik mora raspolagati odgovarajućim poslovnim prostorom u kojem obavlja djelatnost, i mora biti dostupna u uredovnom random vremenu.

Posrednik je obavezan predmete evidentirati, pohraniti i čuvati spise koje joj stranke povjere.

Preporučljivo je da posrednik koristi pravnu pomoć odvjetničkog ureda, utemeljenu na ugovorenoj suradnji.

VI PRESTANAK UGOVORA

Članak 16.

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 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.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine.

Nalogodavac je dužan naknaditi 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 povezo 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.

VII ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 17.

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.

Za sudske sporove nadležan je sud u Rijeci, osim ako se drukčije ne dogovori.

U primjeni od 01.09.2009.

VIII CJENIK

Posrednik je za obavljeno posredovanje obavezan naplatiti proviziju.

KUPOPRODAJA	
Provizija se naplaćuje u postocima od ukupno postignute kupoprodajne cijene.	
Najviša ukupna provizija	6%
Najniža ukupna provizija	4%
PRODAJA	
Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	1-3%, ali ne manje od 4.000,00 kuna
KUPNJA	
Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	1-3%, ali ne manje od 4.000,00 kuna
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 zakupoprimca	
Postotak od mjesečne najamnine	
Minimalno	75%
Za najam ili zakup trajanja od 1 do 5 godina	100%
Minimalno za najam ili zakup trajanja od 5 godina i više	150%
UNAJMLJIVANJE I ZAKUP - provizija od najmodavca i zakupoprimca	
Postotak od mjesečne najamnine	
Minimalno za najam	75%
Minimalno za zakup	100%
Za najam ili zakup trajanja od 1 do 5 godina	100%
Minimalno za najam ili zakup trajanja od 5 godina i više	150%

PDV nije uključen u cijenu

Millennium nekretnine d.o.o.
e-mail: millennium@millennium-nekretnine.hr
www.millennium-nekretnine.hr

Adamićeva 24, 51000 Rijeka
MB: 02522063
Tel: 051/322-376, 322-379 Fax: 051/311-059
