



360 ISTRIA

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Opći uvjeti poslovanja agencije za nekretnine 360 Istria j.d.o.o.

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 i/ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koja sa Posrednikom sklopi Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina.

Opći uvjeti su sastavni dio Ugovora o posredovanju.

Članak 2.

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

Posrednik u prometu nekretnina – agencija za promet nekretninama 360 Istria j.d.o.o. – iz Pazina, Cvitani 61 (www.360istria-realestates.com). Posredovanje u prometu nekretnina su sve radnje Posrednika u prometu nekretninama koje se odnose na povezivanje Nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, a naročito 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 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Nalogodavac je fizička i/ili pravna osoba koja s Posrednikom sklopi Ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).

Treća osoba je osoba koju Posrednik u prometu nekretninama nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova predmet kojih je određena nekretnina.

Posrednička naknada je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja.

PONUĐA NEKRETNINA

Članak 3.

Ponuda Agencije 360 Istria j.d.o.o. se temelji na podacima koji su zaprimljeni pismenim i/ili usmenim i/ili elektroničkim putem od strane Nalogodavca.

Ponuda i/ili podaci o nekretninama se smatraju potvrđeni potpisivanjem Ugovora o posredovanju između Nalogodavca i Posrednika.



360 ISTRIA

Agencija zadržava mogućnost greške u opisu i/ili cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana i/ili iznajmljena i/ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje ponuđene nekretnine.

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.

Ponude Agencije Nalogodavac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Agencije smije prenijeti trećoj osobi.

Ako je Nalogodavac već upoznat sa nekretninama koje su mu ponuđene, obvezan je bez odgode obavijestiti Agenciju o tome pisanim putem (elektronička pošta, faks, preporučeno pismo i sl.)

CIJENA NEKRETNINA

Članak 4.

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

UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 5.

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 podaci o nekretnini za potrebe posredovanog posla.

Posrednik može na inzistiranje prodavatelja temeljem njegovog usmenog naloga vršiti uslugu oglašavanja nekretnine na svojim web stranicama i istu evidentirati u posrednički dnevnik, a kada se za predmetnu nekretninu zainteresira potencijalni kupac o tome će obavijestiti prodavatelja te sa istim potpisati Ugovor o posredovanju ukoliko ga prodavatelj bude želio potpisati, dok u suprotnom posrednik nije obvezan potencijalnog kupca dovesti u vezu s prodavateljem, a sve u slučaju ukoliko Posrednik ne želi pristati na posredovanje s jedne strane odnosno da svoju posredničku naknadu naplaćuje od strane kupca na temelju pisanog ili usmenog naloga o posredovanju sa kupcem.

Članak 6.

Ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak (punomoć) svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika nekretnine u vidu prihvaćanja Ugovora o posredovanju.



360 ISTRIA

OBVEZE POSREDNIKA

Članak 7.

Radi ostvarenja obveze iz Ugovora o posredovanju Posrednik se obvezuje naročito obavljati sljedeće:

1. tražiti priliku za sklapanje ugovora o posredovanom poslu između Nalogodavca i treće osobe i to pažnjom dobrog gospodarstvenika
2. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi sklapanja pravnog posla
3. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla
4. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine
5. upozoriti Nalogodavca sa nedostacima na nekretnini i sa stanjem na tržištu
6. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo i/ili drugo stvarno pravo na nekretnini i upozoriti Nalogodavca na očite nedostatke i eventualne rizike zbog neuređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnine, upisanih stvarnih prava ili drugih prava trećih osoba na nekretnini
7. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnima za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate
8. čuvati osobne podatke Nalogodavca te po pismenom nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje
9. oglasiti nekretninu prema Općim uvjetima poslovanja Posrednika radi što bolje prezentacije nekretnine na tržištu te obaviti i druge radnje koje prelaze uobičajenu prezentaciju u dogovoru sa Nalogodavcem
10. posredovati pri primopredaji nekretnine
11. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu sa važećim propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište
12. omogućiti pregled nekretnina Nalogodavcu i trećim osobama
13. posrednik zadržava subjektivno pravo ne dovođenja u svezu potencijalnog kupca i/ili prodavatelja s potencijalnim kupcem i/ili prodavateljem ukoliko samostalno procijeni da se radi o neodgovornim i neozbiljnim klijentima.
14. u suradnji s odvjetničkim uredom izraditi za Nalogodavca Predugovor o kupoprodaji, Ugovor o kupoprodaji, Tabularnu izjavu, Prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini kod nadležnog Općinskog suda, Zemljišno – knjižnog odjela

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 8.

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



360 ISTRIA

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

POSREDNIČKA USLUGA

Članak 9.

Smatra se da je Posrednik obavio posredničku uslugu ukoliko je Nalogodavcu omogućio vezu s trećom osobom (fizičkom i/ili pravnom) radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla, a naročito ako je:

1. neposredno odveo i/ili uputio Nalogodavcu treću osobu (fizičku i/ili pravnu) radi razgledavanja nekretnine koja je predmet posredovanja
2. organizirao susret između Nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla
3. Nalogodavcu priopćio ime, i/ili broj telefona (fiksni ili mobilni), i/ili broj telefaksa, i/ili e-maila osobe ovlaštene za pregovaranje i/ili sklapanje pravnog posla i/ili točnu adresu treće osobe zainteresirane za sklapanje pravnog posla
4. omogućio Nalogodavcu kontakt sa trećom osobom na bilo koji drugi način koji ne ostavlja sumnju u identifikaciju ovlaštene osobe za pregovaranje i/ili sklapanje pravnog posla

POSREDNIČKA NAKNADA I TROŠKOVI POSREDOVANJA

Članak 10.

Posrednik za svoj rad naplaćuje posredničku naknadu sukladno dogovoru stranaka
Posrednik za svoj rad naplaćuje naknadu od Nalogodavca u iznosu određenom Ugovorom o posredovanju.



360 ISTRIA

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.

Smatra se da je Nalogodavac pristao na troškove iz stavka 5. ovog članka ukoliko ih odmah po primitku pisane obavijesti nije osporio.

Članak 11.

Posredničku naknadu i troškove iz članka 10. Nalogodavac je obvezan platiti na račun Posrednika u roku od 3 dana od ispostavljanja računa.

Na iznos posredničke naknade Posrednik će obračunati PDV po zakonski propisanoj stopi.

Članak 12.

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 13.

Nalogodavac je dužan isplatiti Posredniku posredničku naknadu u slučaju kada sa osobom s kojom ju je u vezu doveo Posrednik zaključi pravni posao različit od posredovanog, a koji je iste vrijednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom.

Nalogodavac je dužan isplatiti Posredniku posredničku naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik doveo u vezu Nalogodavca.

Članak 14.

Posrednik ima pravo na predujam posredničke naknade ako je on ugovoren.

Članak 15.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i u slučaju da ona nije izričito ugovorena ugovorom o posredovanju.

Visina naknade utvrđuje se posredničkom tarifom.



360 ISTRIA

ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Članak 16.

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.

Članak 17.

Nalogodavac je odgovoran za štetu ako je postupio prijevarno, 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.

CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

Članak 18.

Usluga Posrednička naknada

Kupnja nekretnine % po dogovoru, minimalna naknada 1000,00 Eura, a plative su u protuvrijednosti kuna

Prodaja nekretnine % po dogovoru, minimalna naknada 1000,00 Eura, , a plative su u protuvrijednosti kuna

Najam/zakup nekretnine do 5 godina 100% iznosa mjesečne najamnine

Najam/zakup nekretnine 5 godine i više 200% iznosa mjesečne najamnine

Posrednička satnica sa uključenim troškovima 350,00 kn

Procjena tržišne vrijednosti nekretnine Po dogovoru

Ostale usluge Agencije Po dogovoru

- na cijene se obračunava PDV po zakonski propisanoj stopi
- troškove upravnih biljega i drugih pristojbi snosi Nalogodavac



360 ISTRIA

ISKLUČIVO POSREDOVANJE

Članak 19.

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 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.

TRAJANJE UGOVORA I PRESTANAK UGOVORA

Članak 19.

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 1(jedna) do 3 (tri) godine ili po dogovoru 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. Nalogodavac je u slučaju iz stavka 5. i stavka 6. ovog članka dužan isplatiti Posredniku troškove posredovanja za koje je i inače bilo ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

Članak 20.

Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka Ugovora o posredovanju ukoliko je kontakt sa trećom osobom ostvaren tijekom trajanja Ugovora o posredovanju.

Ukoliko Nalogodavac sklopi pravi posao u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog Ugovora, a koji pravni posao je pretežno posljedica Posrednikovog djelovanja dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti.



360 ISTRIA

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Agencija 360 Istria j.d.o.o. zadržava pravo ažuriranja ili izmjene uvjeta korištenja u bilo koje vrijeme bez prethodne obavijesti.

Članak 22.

Za odnose između Posrednika i Nalogodavca i trećih 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 RH.

Za sudske sporove utvrđuje se nadležnost Općinskog suda u Pazinu, Hrvatska.

STRUČNA OSPOSOBLJENOST

Članak 23.

Agencija kao posrednik ima najmanje jednu zaposlenu osobu agenta ili direktora društva koja je stručno osposobljena za posredovanje u prometu nekretnina, te ima položen stručni ispit iz članka 30. Zakona o posredovanju u prometu nekretninama.