

Sukladno Zakonu u posredovanju u prometu nekretnina **obrt EFRON NEKRETNINE** sa sjedištem u Zagrebu, Antuna Kuzmanića 16, kao POSREDNIK u prometu nekretnina donosi sljedeće Opće uvjete poslovanja:

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Opće odredbe

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu - Opći uvjeti) uređuje se poslovanje 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. Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

ZNAČENJE IZRAZA

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

Posrednik u prometu nekretnina - Obrt EFRON NEKRETNINE, Antuna Kuzmanića 16, Zagreb.

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 ili zakupu.

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 zbog pregovara o sklapanju pravnih poslova čiji je predmet određena nekretnina.

Posrednička naknada je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja i iznosi 2% -3% od iskazane kupoprodajne cijene. Osim ako Ugovorom nije drugačije određeno. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane zaključe (npr. predugovor ili kupoprodajni ugovor).

Ugovor za isključivo posredovanje - je ugovor kojim Nalogodavac ovlašćuje isključivo Posrednika Obrt EFRON NEKRETNINE kao jedinog Posrednika u prometu nekretnina da oglašava nekretninu i vodi čitav proces prodaje do zaključenja kupoprodajnog predugovora, kupoprodajnog ugovora ili ugovora o zamjeni nekretnina. Odnosno do zaključenja ugovora o zakupu ili najmu.

Ponuda i promidžba nekretnine na tržištu

Temelji se na podacima zaprimljenima pismenim i usmenim putem od strane Nalogodavca. Mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje je moguća. Posrednik nije odgovoran u slučaju pogreške u opisu ili cijeni nekretnine, te nije odgovoran u slučaju odustanka vlasnika nekretnine od posredovanog pravnog posla. Sve poslovne informacije između Nalogodavca i Posrednika moraju se smatrati poslovnom tajnom (Samo se uz pismeno odobrenje mogu prenijeti trećoj osobi), osim u slučaju da su ti podaci neophodni za realizaciju ugovorenih i zakonskih obveza.

Ugovor o posredovanju

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor) obvezuje se Posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem Treću osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu (u daljnjem tekstu: Naknada) ako taj pravni posao bude sklopljen, pri čemu se pod sklopljenim pravnim poslom podrazumijeva i sklapanje predugovora kojim su se ugovorne strane obvezale sklopiti glavni ugovor o

prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom. Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme.

Ako ugovorne strane samim Ugovorom ne ugovore rok na koji sklapaju Ugovor, Ugovor je sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora.

Cijena

Cijene nekretnina iskazane su u eurima, a plative su u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a.

Obveze Posrednika

Posrednik je obvezan prilikom posredovanja za sklapanje ugovora o kupoprodaji, ugovora o zamjeni nekretnine, ugovora o najmu ili ugovora o zakupu nekretnine obavljati osobito sljedeće:

1. Nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog 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 način koji odredi agencija, te omogućiti pregled nekretnine
5. Unositi podatke o nekretnini u središnju bazu nekretnina te iste prezentirati
6. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla
7. Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su mu poznate
8. 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
9. Prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora) i kod primopredaje nekretnine
10. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište

Obveze Nalogodavca

Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac preuzima sljedeće obveze:

1. Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati Posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid Posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani.
2. 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.
3. Omogućiti Posredniku i Trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine.
4. Obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu.
5. Nalogodavac se obvezuje Posredniku platiti Proviziju na dan sklapanja predugovora i isplate kapare za što će mu Posrednik ispostaviti račun za posredovanje u cijelosti; osim ako Ugovorom nije drukčije ugovoreno.
6. Ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja.
7. Obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

8. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri, ako je postupio prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan Posredniku nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja.

Naknade za posredovanje:

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja) 2% za isključivo posredovanje ili do 3% za druge ugovorene stranke

Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca) 2% za isključivo posredovanje ili do 3% za druge Nalogodavce.

Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje 2% za isključivo posredovanje ili do 3% za druge Nalogodavce, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom.

IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP – provizija od najmodavca i zakupodavca

Postotak od mjesečne najamnine

100% Minimalno

100% Za najam ili zakup trajanja od 12 – 59 mjeseci

150% Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

UNAJMLJIVANJE I ZAKUP – provizija od najmoprimca i zakupnika

Postotak od mjesečne najamnine

100% Minimalno za najam

100% Minimalno za zakup

100% Za najam ili zakup trajanja od 12 – 59 mjeseci

150% Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

Nismo u sustavu PDV-a

PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 12 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen ili otkazom bilo koje od ugovornih strana, bez navođenja razloga u slučaju otvorenog posredovanja. Posrednik i Nalogodavac su suglasni da se istekom ugovorenog roka Ugovor produžuje na isti vremenski rok, osim ako jedna od ugovornih strana prethodno pismeno ne otkaže Ugovor. U slučaju sklapanja Ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac nije ovlašten raskinuti ga dok traje ugovorna obaveza. Ukoliko to ipak učini prije isteka ugovorenog roka, Nalogodavac će biti obvezan platiti Posredniku utvrđene troškove poput troška oglašavanja, putnih troškova i drugih troškova koje je Posrednik imao u vezi prezentacije i uređenja Nalogodavčeve nekretnine i svih poslova vezanih uz kupoprodaju.

ZAVRŠNE ODREDBE

Stranke su suglasne da će u slučaju spora vezanog za Ugovor o posredovanju sve riješavati u dogovoru i mirnim putem, a ukoliko to nije moguće, nadležnost u rješavanju spora prelazi na stvarno nadležni sud. Sukladno čl.8. Zakona o zaštiti potrošača (NN 96/03, NN 79/07, NN 125/07, NN 79/09, NN 89/09, NN 78/12) Efron nekretnine, obrt za posredovanje u prometu nekretnina, MBO: 98378864, Antuna Kuzmanića 16, 10040 Zagreb, Hrvatska. Ukoliko to žele, korisnici posredničkih usluga mogu ostvariti pravo na prigovor osobno u sjedištu društva ili putem pošte preporučenom pošiljkom s povratnicom.

Na prigovor će biti odgovoreno u roku 15 dana.

Obrt EFRON NEKRETNINE