

TONINA d.o.o
AGENCIJA ZA PROMET NEKRETNINA
SPLIT, SEDAM KAŠTELA 2
OIB: 44563083318

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) utvrđuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koja s posrednikom sklapa ugovor o posredovanju.

Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenim između posrednika i nalogodavca.

POJEDINI POJMOVI:

-Posrednik u prometu nekretnina je agencija „TONINA d.o.o“ Split, Sedam Kaštela br. 2

-Posredovanje u prometu nekretnina su radnje koje poduzima posrednik u prometu nekretnina, a koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe te pregovara i pripreme za sklapanje pravnih poslova, a kojih je predmet odeđena nekretnina pri prodaji, kupnji, zamjeni, najmu, 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 ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac kao i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).

-Treća osoba je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem poradi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određenja nekretnina.

-Posrednička naknada je iznos koji je nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja.

PONUĐA NEKRETNINA

Ponuda se temelji na podacima koje zaprimamo pismenim i usmenim putem od strane nalogodavca.

Kod ponude postoji mogućnost greške u opisu, cijeni, da je oglašena nekretnina već prodana, iznajmljena ili da je vlasnik nekretnine odustao od prodaje. Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pisano odobrenje smije prenijeti na treće osobe. Za slučaj da je primatelj naše ponude već upoznat s ponuđenom nekretninom, u obavezi je nas bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem, putem elektronične pošte ili preporučenim pismom.

CIJENA NEKRETNINE

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

UGOVOR O POSREDOVANJU

Ugovor o posredovanju sklapa se između posrednika i nalogodavca.

Ugovorom o posredovanju posrednik se obvezuje dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu proviziju temeljem sklopljenog ugovora.

U ugovoru o posredovanju moraju biti istinito i točno naznačeni bitni podaci o nekretnini koja je predmet ugovornog posla.

Za nekretnine koje su u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak svih suvlasnika za prodaju nekretnine, dakle potpis svih na ugovor o posredovanju.

ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

Ugovorom o posredovanju nalogodavca se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednog drugog posrednika, a obveza mora biti isključivo ugovorena.

Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, dužan je posredniku platiti stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja. Ukoliko visina posredničke naknade nije ugovorena ti troškovi ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

Prilikom sklapanja ugovora o isključivom posredovanju posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

UGOVOR O POTPOSREDOVANJU

Posrednik može prenijeti ugovor o posredovanju na druge posrednike samo ako tako ugovore posrednik i nalogodavac. U tom slučaju nalogodavac ostaje u ugovorenom odnosu samo s posrednikom s kojim je sklopio ugovor, a posrednik će nalogodavcu predati popis posrednika na koje se ugovor o posredovanju prenosi.

OBVEZE POSREDNIKA

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama, posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

- nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla,
- upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
- 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 vezi s neuređenim zemljišno-knjižnim stanjem nekretnine, upisanim stvarnim pravima ili drugim pravima trećih na nekretninu,

- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja prezentacije nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajnu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
- omogućiti pregled nekretnina,
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora,
- ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti najmenu predmetnog zemljišta u skladu sa važećim propisima o prostornom uređenju koji se odnosi na to zemljište,
- obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za ugovoreni posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,
- 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, s tim da se ne smatra da je povrijeđena poslovna tajna ako podatke otkrije osobama s kojim nalogodavca nastoji dovesti u vezu, a što je prijeko potrebno da bi ispunio obveze iz ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.

OBVEZE NALOGODAVCA

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

- obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluga posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini,
- dati posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora,
- osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledane nekretnine,
- zaključivanjem posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, izuzev ako nije drugačije ugovoreno,
- nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, a koji prelaze uobičajne troškove posredovanja samo ako je to izričito ugovoreno,
- obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drugačije, ništava je. Nalogodavac će odgovarati za štetu ako pri tome nije pristupio u dobroj vjeri, ako je pristupio prijevarno ili ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za posredovanje koji bi vodili prema okončanju pravnog posla. Nalogodavac je odgovoran za štetu i u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog ponašanja prema posredniku ili trećoj osobi s kojom ga je u vezu doveo posrednik. Za slučaj navedenog nalogodavac je dužan platiti troškove nastale tijekom posredovanja koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

ANONIMNI NALOGODAVAC

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi ostati nepoznat nema obvezu otkriti identitet prema trećoj osobi, koja bi s nalogodavcem željela sklopiti pravni posao sve do trenutka sklapanja pravnog posla.

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.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u iznosu određenom Ugovorom o posredovanju neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorene 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 plaćanje istih ukoliko ih odmah po primitku pisane obavijesti nije osporio.

Posredničku naknadu i troškove nalogodavac je obavezan platiti na račun posrednika u roku od 3 dana od ispostavljanja računa.

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

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.

Nalogodavac je dužan isplatiti posredniku posredničku naknadu u slučaju kada, s 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.

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

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

Visina naknade utvrđuje se cijenikom usluga.

Za slučaj da stranka sama ponudi posredniku naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu pod uvjetom da ona nije u očiglednom nerazmjeru s uslugama tj. ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke.

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 pravnog posla, a naročito ako je:

-neposredno doveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine,
-organizirao susret između nalogodavca i druge ugovorene osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla,
-nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-mail druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je kazao točnu lokaciju nekretnine.

CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

Posrednička naknada

Kupnja nekretnine 2% od postignute kupoprodajne cijene, minimalna naknada 800,00 Eura, a plative su u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a

Prodaja nekretnine 2%-3% od postignute kupoprodajne cijene, minimalna naknada 800,00 Eura, a plative su u protuvrijednosti kuna po srednjem tečaju HNB-a

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

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

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

PRESTANAK I RASKID UGOVORA

Ugovor o posredovanju se sklapa na određeno vrijeme i prestaje istekom roka na koji je sklopljen, izuzev ako u tom roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovorenih strana. Ugovor se može sklopiti na rok najviše do 12 mjeseci. Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora. Ako nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 dana posredniku nadoknaditi sve troškove koji su nastali do raskida ugovora.

Kada ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine, a Nalogodavac je dužan nadoknaditi samo one troškove koji su bili izričito ugovoreni da ih Nalogodavac posebno plaća.

Nakon prestanka važenja ugovora u roku od 2 godine, ako Nalogodavac sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je povezao posrednik u vrijeme važenja ugovora, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno **RJEŠAVANJE SPOROVA**. Za sve ostale odnose koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja ili Ugovorom o posredovanju, primjenjivat će se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

U slučaju spora proizašlog između nalogodavca i posrednika, a koji se ne bi mogao sporazumno riješiti, nadležan je Općinski sud u Splitu, osim ako se drugačije ne dogovori.

OVI OPĆI UVJETI POSLOVANJA PRIMJENJUJU SE OD 01.07.2016.

