

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („NN“ 107/2007, 19.10.2007.) i Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („NN“ br. 114/2012, 21.12.2012.god.) agencija za nekretnine **Panorama –izdvojeni pogon obrta Elemar** donosi:

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

1.OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretnina **Panorama –izdvojeni pogon obrta Elemar** kao Posrednika i Nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama uvjeta poslovanja agencije za posredovanje u prometu nekretnina **Panorama –izdvojeni pogon obrta Elemar**

Nalogodavac

Nalogodavac je prema ovim uvjetima pravna ili fizička osoba koja je potpisnik Ugovora o posredovanju. Nalogodavac, prema ovim uvjetima, je i pravna osoba u kojoj fizička osoba koja kao potpisnik Ugovora o posredovanju ili Posredničkog lista, ima udio u vlasništvu ili ima ovlaštenje za zastupanje pravne osobe čak i ako je fizička osoba Ugovor o posredovanju ili posrednički list potpisala u svoje ime i za svoj račun. Fizička osoba kao potpisnik Ugovora o posredovanju ili Posredničkog lista za nastale obveze odgovara solidarno sa pravnom osobom u ime koje je potpisao Ugovor o posredovanju ili Posrednički list.

2. PONUDA NEKRETNINA

Ponuda nekretnina agencije **Panorama –izdvojeni pogon obrta Elemar** temelji se na podacima koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem od strane Nalogodavca, te je uvjetovana potvrdom. Posrednik zadržava mogućnost pogreške u opisu i cijeni nekretnine koje mogu nastati zbog pogrešno danih podataka ili promjene uvjeta prodaje od strane prodavatelja te mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili iznajmljivanja – najma), a da o tome nije pravodobno obavjestio Posrednika.

Ako je primatelj ponude već upoznat sa nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obvezan je bez odgode o tome obavjestiti Agenciju.

3. UGOVOR O POSREDOVANJU

(1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (dalje: Ugovor) Posrednik se obvezuje 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, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

(2) Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme od 24 mjeseci. Ugovor se smatra sklopljenim kada ga potpišu obje ugovorne strane.

(3) Nalogodavac i Posrednik su suglasni da se nakon isteka vremenskog perioda od 24 mjeseci Ugovor automatski produžuje do opoziva, osim ako u prvom periodu Ugovora nije sklopljen Ugovor o kupoprodaji/najmu za nekretninu za koju je posredovano niti Ugovor o posredovanju nije raskinut otkazom bilo koje od ugovorenih strana, a Nalogodavac se nije izjasnio do dana isteka prvog perioda.

(4) Na obvezni odnos između Posrednika i Nalogodavca primjenjuju se odredbe općeg propisa obveznog prava.

4. OBVEZE POSREDNIKA PREMA NALOGODAVCU – PRODAVATELJU

1. sklopiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku (standarni ili ekskluzivni);
2. tražiti priliku za sklapanje ugovora o posredovnom poslu između Nalogodavca i treće osobe i to pažnjom dobrog gospodarstvenika;
3. upoznati Nalogodavca s tržišnom vrijednosti nekretnine te upozoriti na njene eventualne pravne ili fizičke nedostatke;
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 zemljišnim stanjem nekretnine
 - upisana stvarna ili druga prava trećih osoba na nekretninu
 - pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani
 - nedostatke građevinske i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu
5. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi Posrednik, te organizirati razgledavanje nekretnine;
6. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište i o tome obavijestiti zainteresirane strane;
7. čuvati osobne podatke Nalogodavca, te ostale podatke po pisanom nalogu Nalogodavca kao poslovnu tajnu;
8. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su Posredniku poznate
9. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
10. prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
12. prisustvovati pri primopredaji nekretnine;
13. u suradnji sa odvjetničkim uredom izraditi Predugovor o kupoprodaji nekretnine, Ugovor o kupoprodaji nekretnine i Tabularnu izjavu;

5. OBVEZE NALOGODAVCA – PRODAVATELJA PREMA POSREDNIKU

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s Posrednikom u pisanom obliku (standarni ili ekskluzivni);
2. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne informacije o nekretnini te dati na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo, odnosno pravo na nekretnini koja je predmet posredničkog posla;
3. omogućiti Posredniku fotografiranje nekretnine (ili po dogovoru mu dostaviti fotografije odgovarajuće kvalitete) te ga upoznati sa svim okolnostima vezanim za predmetnu nekretninu;
4. osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za sklapanje posredovnog posla razgledavanje nekretnine uz prisutnost djelatnika Posrednika
5. pismenim putem obavijestiti Posrednika o svim promjenama vezanim za posredovanu nekretninu što se posebno odnosi na opis, vlasnički status i cijenu nekretnine;
6. isplatiti Posredniku proviziju u iznosu od 3 % (tri posto) od utvrđene ukupne kupoprodajne cijene (ili utvrđene vrijednosti nekretnine prilikom pravnog posla kojom ona mijenja vlasnika), u koji iznos nije uključen porez na dodanu vrijednost, odmah pri potpisu predugovora, kupoprodajnog ugovora ili drugog sličnog pravnog dokumenta, a nakon primitka prvog iznosa novca u ime kapare ili kupovine. Nalogodavac priznaje posredovanje, odnosno Posrednik ostvaruje pravo na ugovorenu posredničku proviziju u cijelosti i u slučaju da:
 - Nalogodavac sklopi predugovor, odnosno kupoprodajni ugovor sa kupcem dovedenim u vezu posredovanjem Posrednika sa članovima obitelji kupca ili sa tvrtkom koja je u (su)vlasništvu kupca ili kupac u njoj ima utjecaj;

- Nalogodavac bez objektivnog razloga odustane od prodaje nakon što Agencija nađe osobu za sklapanje ugovora;

7. 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 nadoknaditi Posredniku sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji troškovi ne mogu biti veći od posredničke naknade (provizije) za posredovani posao;

8. ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi Posredniku troškove koji su nastali tijekom posredovanja, a koji prelaze uobičajene troškove posredovanja.

6. OBVEZE POSREDNIKA PREMA NALOGODAVCU – KUPCU

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem-kupcem;
2. nastojati za Nalogodavca-kupca naći odgovarajuću nekretninu, pokazati mu je te ga dovesti u vezu s prodavateljem koji bi s njim pregovarao o sklapanju kupoprodajnog ugovora (ugovora o najmu, zamjeni i sl.);
3. predočiti Nalogodavcu -kupcu dokaz o vlasništvu nekretnine koja je predmet kupoprodaje;
4. u suradnji s odvjetničkim uredom izraditi Predgovor o kupoprodaji nekretnina, Ugovor o kupoprodaji nekretnina i Tabularnu izjavu;
5. organizirati ovjeru potpisa prodavatelja i kupca kod javnog bilježnika;
6. prisustvovati isplati kupoprodajne cijene i primopredaji nekretnine kojom prilikom se sastavlja i zapisnik o primopredaji;
7. ukoliko Nalogodavac-kupac opunomoći Posrednika, on će za njega također:

- Podnijeti poreznu prijavu pri nadležnoj Poreznoj upravi;
- Urediti i predati svu potrebnu dokumentaciju za prijenos režija s prodavatelja na Kupca;
- Predati prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na kupljenim nekretninama u ime Kupca kod zemljišnoknjižnog odjela nadležnog općinskog suda
- Stranim državljanima podnijeti zahtjev za ishodovanje OIB-a te ostalih administrativnih poslova vezanih uz kupoprodaju nekretnine

7. OBVEZE NALOGODAVCA – KUPCA PREMA POSREDNIKU

Isplatiti Posredniku proviziju u iznosu od 3 % (tri posto) od utvrđene ukupne kupoprodajne cijene (ili utvrđene vrijednosti nekretnine prilikom pravnog posla kojom ona mijenja vlasnika), u koji iznos nije uključen porez na dodanu vrijednost, odmah pri potpisu predugovora, kupoprodajnog ugovora ili drugog sličnog pravnog dokumenta, a nakon primitka prvog iznosa novca u ime kapare ili kupovine. Nalogodavac-kupac priznaje posredovanje, odnosno Posrednik ostvaruje pravo na ugovorenu posredničku proviziju u cijelosti i u slučaju da Nalogodavac-kupac sklopi predugovor, odnosno kupoprodajni ugovor sa prodavateljem dovedenim u vezu posredovanjem Posrednika sa članovima obitelji Nalogodavca-kupca ili sa tvrtkom koja je u njegovom (su)vlasništvu ili u njoj ima utjecaj.

8. OSTVARIVANJE PRAVA POSREDNIKA NA NAKNADU (POSREDNIČKU PROVIZIJU)

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu – proviziju u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla, odnosno potpisom Predugovora ili Ugovora ukoliko se ne sklapa Predugovor kojim se Nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao.

Naknada se isplaćuje Agenciji u trenutku potpisa Predugovora (ili Ugovora ukoliko se ne sklapa Predugovor) dviju ugovornih strana.

Pravni posao se smatra zaključenim kada su se Nalogodavac i treća osoba sporazumjeli u pogledu predmeta ugovora i cijene, odnosno u trenutku skapanja Predugovora, Ugovora i/ili polaganja kapare za pravni posao.

Prema ovim uvjetima posredovani pravni posao je i onaj kada Nalogodavac zaključi Predugovor, Ugovor i/ili položi kaparu sa trećom osobom, a sa kojom ju je Posrednik doveo u vezu, za nekretnine koje su vlasništvo treće osobe ili članova njegove obitelji iako nisu izričito navedene u Ugovoru o posredovanju ili posredničkom listu.

U posredničku proviziju su uključeni svi troškovi koje je Posrednik imao prilikom posredovanja te naplatom posredničke provizije on gubi prava na naknadu istih troškova.

To se ne odnosi na troškove za poslove nastale u slučaju da Posrednik u dogovoru s Nalogodavcem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, a koji ne ulaze u običajene aktivnosti posredovanja.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da mu se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove. 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. Ugovorena posrednička provizija ne uključuje troškove podmirjenja sudskih pristrojbi za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničke nagrade pri ovjeri potpisa na ispravama, podmirjenje pristrojbi za ishodavanje vlasničkoga lista, kopije katastarskog plana, identifikacije, prijenos hipoteke, potvrde i druge isprave u svezi zaključenog pravnog posla.

Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako s nalogodavcem sam kao stranka sklapa Ugovor koji je bio predmet posredovanja odnosno ako takav Ugovor s nalogodavcem sklopi agent koji za posrednika obavlja poslove posredovanja.

Visina posredničke naknade određuje se Ugovorom o posredovanju, uvećano za PDV.

CJENIK AGENCIJE PANORAMA –izdvojeni pogon obrta Elemar - KUPOPRODAJA **Provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene**

PRODAJA

Provizija za posredovanje prilikom prodaje (naplaćuje se od Nalogodavca-prodavatelja)

3% ali ne manje od 6.000,00 KN uvećano za PDV

KUPNJA

Provizija za posredovanje prilikom kupnje (naplaćuje se od Nalogodavca-kupca)

3% ali ne manje od 6.000,00 KN uvećano za PDV

- Provizija se naplaćuje od kupca samo ukoliko je ugovorena ili ukoliko je Posrednik od strane Nalogodavca-kupca dobio pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine

ZAMJENA

Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a **postotak 3%** uvećan za PDV se računa od vrijednosti nekretnine koju je stekla zamjenom

POSREDNIČKA SATNICA

Ako je to izričito ugovoreno posrednik u dogovoru s nalogodavcem može za njega obaviti i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja a koji prelaze uobičajene troškove posredovanja te će u tom slučaju cijena posredničke satnice iznositi 200,00 KN.

9. PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 24 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tom roku nije sklopljen Ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. Stranke mogu odustati od Ugovora o posredovanju samo iz osobito opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi Posredniku učinjene troškove. Posrednik i Nalogodavac su suglasni da se istekom ugovorenog roka Ugovor ponovo produžuje na isti vremenski period, ukoliko jedna od ugovornih strana prethodno pismeno ne otkáže Ugovor. Otkazni rok traje 30 dana. Ako u roku ne dužem od vremena trajanja

sklopljenog Ugovora o posredovanju nakon prestanka tog Ugovora Nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako Ugovorom nije drugačije ugovoreno. Kad Ugovor prestane zbog isteka vremena, Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

10. SURADNJA SA DRUGIM AGENCIJAMA

Posrednik je spreman na suradnju s drugim agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih agencija).

11. OPĆE ODREDBE I RJEŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika proizašle iz Ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti Ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

Za moguće sporove nadležan je stvarno nadležan sud u Puli.

U Puli 08.01.2018. godine