

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

VALA ESTATE, obrt za poslovanje nekretninama

VI. Mladen Reljan

51511 Malinska, Jaz 1

OIB: 87657588121

I. Opće odredbe

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.

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

Posrednik u prometu nekretnina – agencija za promet nekretninama VALA ESTATE iz Malinske, Jaz 1. 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.

II. Ponuda nekretnina

Ponuda nekretnina agencije VALA ESTATE temelji se na podacima koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem od strane nalogodavca – prodavatelja. 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 je vlasnik odustao od prodaje, a da o tome nije pravodobno obavijestio agenciju. Ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac – kupac) mora čuvati u povjerenju i samo ih uz pismeno odobrenje agencije VALA ESTATE smije prenijeti trećoj osobi. Ako je primatelj ponude već upoznat sa nekretninama koje mu je agencija ponudila, obavezan je bez odgode o tome obavijestiti agenciju.

III. Ugovor o posredovanju u prometu nekretninama

(1) Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (dalje: Ugovor) VALA ESTATE (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 neodređeno vrijeme. Ugovor se smatra sklopljenim kada ga potpišu obje ugovorne strane.

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

IV. Prestanak ugovora o posredovanju

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklopljen na neodređeno razdoblje. Nalogodavac može otkazati nalog za posredovanje u svakom trenutku pod uvjetom da opoziv nije protivan načelu savjesnosti. Postupak otkaza naloga s tim u svezi ne može pasti u nevrijeme s namjerom da se posrednika liši ili svjesno ošteti prava na naknadu. Ukoliko Nalogodavac tijekom trajanja naloga za posredovanje, ili nakon njegovog opoziva, ne dužem od dvije godine, mimo Posrednika zaključi pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, ili ga zaključi putem drugog posrednika, a koji ga je u vezu s trećom osobom doveo nakon Posrednika, smatrati će se da je postupio protivno savjesnosti (u smislu cl. 12. Zakona o obveznim odnosima), te je dužan Posredniku u cijelosti namiriti posredničku proviziju. Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća. 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.

V. Obveze agencije (posrednika) VALA ESTATE

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

1. Nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem pravnu ili fizičku osobu radi sklapanja posredovanog posla.

2. Upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine.

3. 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 sa neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine,

- upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu,

- pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani,

- nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu,

- okolnosti i ograničenja u pravnom prometu nekretninama sukladno posebnim propisima.

4. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a

za što Posrednik ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove.

5. Omogućiti pregled nekretnina.

6. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao.

7. 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.

8. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu sa propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište.

9. Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

10. Upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca.

VI. Obveze Nalogodavca

Sklapanjem Ugovora o posredovanju s Posrednikom, 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. Osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledavanje nekretnine.

4. Obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini, što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu.

5. Istodobno sa sklapanjem predugovora ili ugovora isplatiti Posredniku Naknadu.

6. Naknaditi 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.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s Trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tome nije postupio u dobroj vjeri, te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji troškovi ne mogu biti veći od ugovorene naknade.

Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako je postupao prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja posredovanog posla.

VII. Posrednička naknada

Agencija stječe pravo na posredničku naknadu – proviziju u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla (potpisom Predugovora ili Ugovora) kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao. Naknada se isplaćuje agenciji

istodobno ili neposredno nakon zaključenja pravnog posla za koji je agencija posredovala.

Pravni posao se smatra zaključenim kada su se nalogodavac i treća osoba sporazumjeli u pogledu predmeta ugovora i cijene, odnosno u trenutku sklapanja ugovora, predugovora i/ili polaganja kapare za posredovani pravni posao. Prema ovim uvjetima posredovani pravni posao je i onaj kada nalogodavac zaključi ugovor, predugovor 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 na Ugovoru o posredovanju.

U posredničku naknadu su uključeni svi troškovi koje je agencija VALA ESTATE imala prilikom posredovanja. To se ne odnosi na troškove za poslove nastale u slučaju da agencija dogovori s nalogodavcem i obavljanje druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, a koji ne ulaze u uobičajene aktivnosti posredovanja.

Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju. PDV nije uključen u cijenu.

Cjenik agencije VALA ESTATE:

Kupoprodaja

Provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene.

Prodaja

Provizija za posredovanje prilikom prodaje (naplaćuje se od prodavatelja) 3% ali ne manje od 7.000,00 KN

Kupnja

Provizija za posredovanje prilikom kupnje (naplaćuje se od kupca) 3% ali ne manje od 7.000,00 KN

Provizija se naplaćuje od kupca ako je ugovorena ili je posrednik dobio od strane kupca pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine.

Zamjena

Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom 3%.

VIII. Suradnja s drugim agencijama

Agencija VALA ESTATE spremna je 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).

IX. 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 Krku.

VALA ESTATE, obrt za poslovanje nekretninama