

Opći uvjeti poslovanja trgovačkog društva Doorbell j.d.o.o. Agencije za promet nekretninama i uslugama Iz Zagreba, 10 000 Zagreb, Vrbanićeva 17

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 nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju. Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenim između posrednika i nalogodavca.

Članak 2.

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

- *Posrednik u prometu nekretnina* – agencija za promet nekretninama, Osobni Agent j.d.o.o. Iz Zagreba, Vrbanićeva 17

- *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, zakupu i dr.

- *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 radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.

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

Usmeni dogovor se smatra ugovorom i obvezujući je ugovor te može biti predmet spora.

Članak 3.

Naša se ponuda temelji na podacima koje zaprimimo pismenim i usmenim putem od strane nalogodavca. Postoji mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje. Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi.

Ako je primatelj naše ponude već upoznat sa nekretninama koje smo mu ponudili, obvezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučenim pismom.

Članak 4.

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

Članak 5.

Ugovorom o posredovanju obvezuje se posrednik dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu određenu proviziju, ako ugovor bude sklopljen. Ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor) sklapa se između posrednika i nalogodavca. U posredničkom ugovoru moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni bitni podaci za prodaju/kupnju nekretnine. U koliko nije potpisan ugovor o posredovanju nalogodavac nije dužan posredniku isplatiti naknadu, a sve u slučaju ukoliko posrednik na neki drugi način ne dokaže da je posredovao prilikom sklapanja pravnog 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 s istim potpisati ugovor o posredovanju u koliko ga prodavatelj bude želio potpisati, dok u suprotnom posrednik nije obvezan potencijalnog kupca dovesti u vezu s prodavateljem, a sve 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 s kupcem.

Članak 6.

Kod prodaje nekretnine koja je u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika za prodaju nekretnine u vidu prihvaćanja posredničkog ugovora.

Članak 7.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito slijedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja 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 svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine, upisanim stvarnim pravima ili drugim pravima trećih na nekretninu,
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
5. omogućiti pregled nekretnina,
6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora,
7. čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke onekretnini za koju posreduje ili u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u

skladu s važećim 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.

Članak 8.

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući poslove posredovanja, a odnose se na nalogodavca, nekretninu za koju posreduje ili su u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje ili koji sklapa na temelju posebne ovlasti.

Ako povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovne tajne, posrednik je obavezan oštećenim osobama nadoknaditi štetu, koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele. Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi zaštite 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 s nalogodavcem.

Članak 9.

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

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluga 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 ugovora,
3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine,
4. nakon zaključivanja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
5. ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja,
6. obavijestiti posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za zaključivanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti zaključiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništava je.

Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri.

Članak 10.

Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada u ukupnom iznosu koji je ugovorio posrednik temeljem zakona o naknadi u posredovanju u prometu nekretninama.

Posrednik je za svoj rad naplaćuje naknadu u iznosu određenu ugovorom o posredovanju.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane zakluče (predugovor ili kupoprodajni ugovor).

Članak 11.

Posrednička naknada koju plaća kupac za uslugu posredovanja kod kupnje nekretnine iznosi 1 - 5 %, a sve u koliko nije drugačije ugovoreno u skladu s cjenikom. Provizija od strane kupca se naplaćuje ukoliko je ugovorena ili je posrednik dobio od strane kupca pisani ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine.

Navedena naknada od 1- 5 % predstavlja polovinu ukupne provizije, dok je druga polovina provizije u iznosu od 1 - 5 % (u koliko nije drugačije ugovoreno u skladu s cjenikom i zakonskim propisima) naplativa od strane prodavatelja nekretnine, a sve u skladu sa odredbama Zakona o posredovanju.

Članak 12.

Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu odnosno nagradu veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom nerazmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke.

Članak 13.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

Članak 14.

U slučaju posredovanja, u kojem je stranka nalogodavac sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

Članak 15.

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je:

- neposredno odveo ili uputio nalogodavca treću osobu u razgledavanje nekretnine koja je predmet posredovanja;
- organizirao susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
- nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

U Zagrebu, dana 09..06.2018.

Direktor:

Siniša Milašin, oec