

# Opći uvjeti

## Poslovanja agencije SIPARIS

### OBRT ZA PROMET

### NEKRETNINAMA

#### 1. OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu Nekretnina SIPARIS OBRT ZA PROMET NEKRETNINAMA (dalje u tekstu: Posrednik) i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

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

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

**Posrednik u prometu nekretnina** – agencija za posredovanje u prometu nekretnina " SIPARIS OBRT ZA PROMET NEKRETNINAMA"

**Nalogodavac** je fizička i/ili pravna osoba koja s Posrednikom sklopi Ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i dr.

**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 osobito pri kupnji , prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

**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

## **2. PONUDA NEKRETNINA**

Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je agencija zaprimila pismenim, usmenim ili elektroničkim putem, te je uvjetovana potpisom. Agencija zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma). - Ponude i obavijesti agencije primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje agencije smije prenijeti trećim osobama. - Ako je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je agencija ponudila, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti agenciju.

Ponuda i/ili podaci o nekretninama se smatraju potvrđeni potpisivanjem Ugovora o posredovanju između Nalogodavca i Posrednika.

Agencija nije odgovorna za greške iz prethodnog stavka ovog članka osim u slučaju namjernih grešaka i/ili izrazito nemarnog ponašanja agencije.

Agencija nije odgovorna za greške i/ili izrazito nemarno ponašanje Nalogodavca.

## **3. CIJENA NEKRETNINA**

Cijene nekretnina iskazane su u EUR, a plative su u protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja.

## **4. UGOVOR O POSREDOVANJU**

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu koja bi sa njim pregovarala o sklapanju pravnog posla, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti posredniku posredničku naknadu, ako se sklopi ugovor o pravnom poslu.

Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca.

U ugovoru o posredovanju moraju biti točno, istinito i potpuno naznačeni svi podaci o nekretnini za potrebe posredovanog posla, te obveze Posrednika i Nalogodavca.

Ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak (punomoć) svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika nekretnine u vidu prihvaćanja Ugovora o posredovanju.

## **5. OBVEZE AGENCIJE POSREDNIKA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPNJI, PRODAJI, ZAKUPU I NAJMU NEKRETNINA**

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku
2. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla;
3. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
4. upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine;
5. 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; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu; pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani; nedostatke građevne ili uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu; okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima;
6. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija;
7. omogućiti pregled nekretnina,
8. 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;
9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su nam poznate;
10. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
11. prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
12. prisustvovati primopredaji nekretnine;
13. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište; - Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu supanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je: - neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine, - 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.

## **6. OBVEZE NALOGODAVCA**

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom, u pisanom obliku;
2. 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,
3. 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,
4. Osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
5. Obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
6. Nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno pred-ugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
7. Ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
8. Obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.
9. 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 naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## **7. POSREDNIČKA NAKNADA**

Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada dogovorena Ugovorom o posredovanju (u daljnjem tekstu : naknada)

Posrednik je za svoj rad obvezan naplatiti naknadu u iznosu određenom Ugovorom o posredovanju. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta kojeg ugovorne strane zakluče (Predugovor ili kupoprodajni ugovor).

Na iznos naknade ne zaračunava se PDV.

Posrednička naknada koju plaća Nalogodavac za uslugu posredovanja kod kupnje nekretnine iznosi 3% kupoprodajne cijene nekretnine.

Posrednička naknada koju plaća Nalogodavac za uslugu posredovanja kod zakupa/najma nekretnine jednaka je visini jednog mjesečnog najma.

Ukoliko stranka sam ponudi posredniku naknadu veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu naknadu.

Visina posredničke naknade slobodno se određuje ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina.

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

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 posredovanja.

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

## **8. PRESTANAK UGOVORA**

Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 12 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen, osim ako u tom roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana. Ugovor se može sporazumno produžiti na narednih 12 mjeseci.

Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora.

Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora, a koji se odnose na troškove oglašavanja, materijalne troškove i drugo, a sve ukoliko su isti ugovoreni i ukoliko su nastali.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku od 2 godine nakon prestanka važenja ugovora nalogodavac sklopi pravni posao, s osobom s kojom ga je povezao posrednik, a za koji je posrednik posredovao u vrijeme važenja ugovora, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu, osim ako Ugovorom nije drugačije ugovoreno.

## **9. SURADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA**

Agencija je spremna za 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). - Međusobna suradnja agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika – članova Burze nekretnina te članica HGK.

## **10. OPĆE ODREDBE I RJEŠAVANJE SPOROVA**

Na odnose između nalogodavca i agencije proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu utvrđeni 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 općinski sud u Poreču.