OPĆI UVJETI POSLOVANJA
OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) ureduje 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 - Alma Dom Invest d.o.o., Zastupano po Azra Valjevac, OIB: 68568958203, Pula, Istarska ulica 8
* 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.

PONUDA NEKRETNINA

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 primatelju 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.

CIJENA NEKRETNINA

Članak 4.

Cijene nekretnina iskazane su u eurima.

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.

Članak 6.

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

OBVEZE POSREDNIKA

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, 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 o nekretnini 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 povjereni 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 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 ne smatra se da je dužnost čuvanja prekršena.

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 9. Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito slijedeće:

l. 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 pritom nije postupio u dobroj vjeri.

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 10. Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada u ukupnom iznosu od 6 % (u daljnjem tekstu: naknada), odnosno kupac plaća za uslugu posredovanja kod kupnje nekretnine iznos 3% kupoprodajne cijene nekretnine a prodavatelj plaća za uslugu posredovanja kod prodaje nekretnine iznos 3% kupoprodajne cijene nekretnine. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane zaključe (predugovor ili kupoprodajni ugovor). Na iznos naknade zaračunava se 25% PDV

Članak 11. Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očito nerazmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke.

Članak 12. 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 13. U slučaju u kojem je prodavatelj-nalogodavac sam ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, osim treće osobe koju je posrednik našao, posredniku ne naplaćuje naknadu.

Članak 14. 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.

PRESTANAK UGOVORA

Članak 15. Ugovor o posredovanju se sklapa 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. Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora. Kad ugovor prestane zbog isteka 12 mjeseci, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Ako u roku 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 u cijelosti.

Članak 16. Posrednik, u svojim poslovnim prostorijama, će omogućiti stranki pisani prigovor temeljem Zakon o zaštiti potrošača članka IO i članka 25.a.

Članak 17. Za odnose između posrednika i agencije i ostalih osoba kojih se tiče, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i
Zakona o obveznim odnosima. Za sudske sporove nadležan je mjesno nadležni sud.

CJENIK

** minimalni iznos procjene ovlaštenog sudskog procjenitelja.
PDV nije uključen u cijenu

CJENIK

KUPOPRODAJA Provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene	
Najviša ukupna provizija	6%, ali ne manje od 2.200,00 €
PRODAJA Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	3 %, ali ne manje od 1.100,00 €
KUPNJA Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	3 %, ali ne manje od 1.100,00 €
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 %, ali ne manje od 1.100,00 €

ZAKUP i NAJAM	
IZNAJMLJIVANJE — provizija od najmodavca (zakupodavca)	
Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)	
100%	Minimalno
150% 150%	Za najam ili zakup trajanja IO godina i više Maksimalno
UNAJMLJIVANJE - provizija od najmoprimca (zakupnika)	
Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)	
100%	Minimalno za najam
150%	Za najam ili zakup trajanja od 3 do 9 godina
200%	Za najam ili zakup trajanja IO godina i više

OSTALE USLUGE	
Poslovno savjetovanje i angažman posrednika	35,00 €/sat
** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	200,OO €
* Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave u mjestu sjedišta agencije	15,00 €
* Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave izvan mjesta sjedišta agencije	15,00 €/sat + 0,40 € po prijeđenom km

* cijenu nisu uračunate fakse i administrativne pristojbe
** minimalni iznos procjene ovlaštenog sudskog procjenitelja.
PDV nije uključen u cijenu

Alma Dom Invest d.o.o.
Istarska 8, Pula
OIB: 68568958203

Alma Dom Invest d.o.o.
PULA, Istarska 8
OIB 68568958203