

OPĆI UVJETI POSLOVANJA
HABITATOR NEKRETNINE d.o.o.

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.

Ovi Uvjeti stupaju na snagu danom njihove objave na posrednikovoj internetskoj stranici ili na koji drugi za to prikladan način i primjenjuju se na sve nalogodavce koji su ugovor s posrednikom sklopili nakon toga dana. Nalogodavac je suglasan da posrednik zadržava pravo promjene Uvjeta, s time da nalogodavac o tome biti pravodobno obaviješten.

Na ugovore sklopljene prije objave ovih Uvjeta, isti će se primjenjivati istekom roka od 30 dana od njihove objave, pod uvjetom da nalogodavac u tom roku pisanim putem ne obavijesti posrednika da raskida Ugovor.

Sklapanjem Ugovora o posredovanju, nalogodavac potvrđuje da je suglasan s odredbama ovih Uvjeta te da ih prihvaća u cijelosti.

Sve izmjene ili dodaci koji su u suprotnosti s ovim Uvjetima bit će valjani samo ako ih je posrednik prihvatio u pisanom obliku.

ZNAČENJE POJMOVA

Članak 2.

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

- Posrednik u prometu nekretnina – HABITATOR NEKRETNINE d.o.o., Pula, Mletačka 12, OIB: 46974112032
- 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

Zaglavlja se rabe samo radi preglednosti i ne mogu biti od utjecaja na tumačenje ovih Uvjeta;

Jednina uključuje množinu i obrnuto, a pozivanje na jedan rod uključuje i drugi rod; 1.2.3. pojmovi koji označavaju osobe uključuju pravne i fizičke osobe;

Riječi koje slijede nakon riječi «uključuje», «uključujući» i njihovih izvedenica ne čine iscrpan popis;

Upućivanje na bilo koji propis ili odredbu propisa znači upućivanje na taj propis ili odredbu propisa onako kako su oni izmijenjeni ili dopunjeni i na snazi u predmetno vrijeme, i uključuje sve propise podložne tom propisu koji su u predmetno vrijeme na snazi.

Ako se pojedini Ugovor s nalogodavcem razlikuje od odredbi Uvjeta, primjenjuju se odredbe pojedinog Ugovora.

PONUĐA NEKRETNINA

Članak 3.

Ponuda posrednika temelji se na podacima koje je zaprimio pismenim i usmenim putem od strane nalogodavca. Nalogodavac prima na znanje da postoji mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje, te da za takve slučajeve posrednik ne snosi bilo kakvu odgovornost.

Ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje posrednika smije prenijeti trećoj osobi.

Ako je primatelj ponude posrednika već upoznat sa nekretninama koje su mu ponuđene, obvezan je posrednika 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, a plative su u protuvrijednosti kuna.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 5.

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem 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.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanome obliku i na određeno vrijeme.

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

Ako nije drukčije propisano ovim Zakonom, na obvezni odnos između posrednika i nalogodavca primjenjuju se odredbe općeg propisa obveznog prava.

Ugovorom se odredbe ovoga Zakona ne mogu isključiti, odnosno ograničiti, osim ako je u vezi s pojedinom odredbom izričito dopušten drukčiji dogovor ugovornih strana, odnosno drukčiji dogovor u očitome interesu nalogodavca.

U ugovoru sklopljenu između posrednika i nalogodavca moraju osobito biti navedeni podaci o posredniku, nalogodavcu, vrsti i bitnome sadržaju posla za koji posrednik posreduje, o posredničkoj naknadi te o mogućim dodatnim troškovima koji nastanu kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina može sadržavati i druge podatke u vezi s poslom za koji se posreduje (npr. rok i uvjete isplate posredničke naknade, podatke o osiguranju od odgovornosti, uvjete osiguranja isplate posredničke naknade i sl.).

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.

Isključivo posredovanje

Članak 7.

Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena.

Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivome posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za

posredovanje, dužan je isključivom posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

Prestanak ugovora

Članak 8.

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

Odredbe stavka 2. i 3. ovoga članka odnose se i na prestanak ugovora o isključivome posredovanju.

Prijenos ugovora

Članak 9.

Posrednik može prenijeti ugovor o posredovanja na druge posrednike ako tako ugovore posrednik i nalogodavac.

U slučaju iz stavka 1. ovoga članka nalogodavac ostaje u ugovornome odnosu samo s posrednikom s kojim je sklopio ugovor, a posrednik će nalogodavcu predati popis posrednika na koje se ugovor o posredovanju prenosi.

OBVEZE POSREDNIKA

Članak 10.

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
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 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 pisanome 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 s propisima o prostornome 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.

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 11.

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

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 posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
4. obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
5. nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora 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,
6. ako je to izričito ugovoreno 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, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništetna je.

Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti manji od 1/3 niti veći od ugovorene posredničke naknade za posredovani posao.

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 12.

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

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

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 PDV.

Članak 13.

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

Na iznos naknade zaračunava se PDV.

Članak 14.

Ukoliko stranka sama 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 za troškove.

Članak 15.

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 16.

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.

CJENIK

Članak 17.

Cjenik je sastavni dio ovih uvjeta poslovanja.

PODNOŠENJE PRIGOVORA

Članak 18.

Nalogodavac ima pravo podnijeti prigovor u vezi s pružanjem usluga, prigovor na kakvoću pružene Usluge te prigovor zbog povrede odredaba Ugovora o posredovanju.

Prigovor iz prethodnog stavka ovih Općih uvjeta nalogodavac podnosi isključivo u pisanom obliku na adresu Pula, Mletačka 12, ili e-mail: ured@remax-istra.hr, po primitku kojeg prigovora se provodi postupak rješavanja prigovora. Prigovor mora sadržavati činjenice i dokaze na kojima se temelji.

Posrednik će nastojati sve sporove povodom prigovora s nalogodavcima kao potrošačima riješiti mirnim i vansudskim putem. Posrednik je obvezan dostaviti pisani odgovor nalogodavcu o utemeljenosti podnesenog prigovora iz prethodnih stavaka ovih Općih uvjeta u roku od najviše 15 dana od dana podnošenja prigovora.

MJERODAVNO PRAVO I NADLEŽNI SUD


Članak 19.

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 stvarno nadležni sud u Puli.

OSOBNİ PODACI

Članak 20.

Potpisom ugovora o posredovanju, nalogodavac daje izričitu suglasnost HABITATOR NEKRETNINE d.o.o. za korištenje OIB-a, matičnog broja građana i ostalih podataka iz ugovora, te potvrđuje da je obaviješten o načinu korištenja podataka i suglasan s uvjetima 

HABITATOR NEKRETNINE d.o.o. se može navedenim podacima koristiti u svrhu identifikacije klijenta i zaštite imovinskih interesa u poslovanju HABITATOR NEKRETNINE d.o.o. Podaci se smatraju tajnom i ne mogu se dostavljati trećim osobama, osim u slučaju da su ti podaci neophodni za realizaciju ugovorenih i zakonskih obveza.

POVJERLJIVOST

Članak 21.

Posrednik izjavljuje kako neće otkriti Povjerljive podatke primljene od nalogodavca; ili rabiti Povjerljive podatke osim u svrhu izvršavanja obveza iz Ugovora.

Posrednik ima pravo otkriti Povjerljive podatke koje su primio od nalogodavca samo onim svojim odgovornim zaposlenicima, konzultantima, podizvođačima, dobavljačima ili pravnim savjetnicima koji moraju primiti podatke tijekom izvršavanja Ugovora ili sukladno zakonu.

Obveze glede povjerljivosti ne primjenjuju se na bilo koji podatak koji:

- jest ili naknadno postane dostupan javnosti na način drugačiji od povrede od strane posrednika; ili
- je već poznat posredniku prije otkrivanja od strane nalogodavca;
- je pribavljen neovisnim naporima stranke koja je primila podatak;
- je posrednik primio podatak na zakonit način od treće osobe bez ograničenja glede uporabe istog; ili
- je zatražen od strane nadležnog pravosudnog ili upravnog tijela.

ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 21.

Ovi opći uvjeti sastavni su dio cjelokupnog Ugovora između stranaka, stavljaju izvan snage bilo kakav prethodni Ugovor ili pogodbu i ne mogu se mijenjati osim pisanim putem između stranaka. Svi drugi uvjeti, izričiti ili koji proizlaze iz zakona ili na drugi način, isključeni su u najvećoj mjeri dopuštenoj zakonom.

Obavijest koja se zahtijeva sukladno ovim Uvjetima od bilo koje stranke mora biti u pisanom obliku, a dostavlja se ili putem e-maila ili putem telefaksa ili preporučenom poštom i to:

Posredniku na e-mail adresu ured@remax-istra.hr u slučaju dostave obavijesti putem e-maila; na adresu sjedišta ili na drugu adresu za korespondenciju koju posrednik stavi na raspolaganje nalogodavcu u slučaju dostave obavijesti preporučenom poštom.

Nalogodavcu: na e-mail adresu ili poštansku adresu specificiranu od strane nalogodavca pri sklapanju ugovora o posredovanju ili na drugu e-mail adresu ili adresu za korespondenciju ili broj telefaksa koji nalogodavac stavi na raspolaganje Posredniku.

Smatra se da je obavijest dostavljena: kod dostave obavijesti putem e-maila u trenutku slanja poruke na e-mail adresu iz prethodnih odredbi; kod dostave obavijesti putem preporučene pošte dva radna dana od predaje ispravno adresirane pošiljke pošti ili dostavnoj tvrtki.

Ukoliko sud ili bilo koje nadležno tijelo nađe bilo koju odredbu ovih Uvjeta nevaljanom ili neprimjenjivom u cijelosti ili djelomično, to neće imati utjecaja na pravovaljanost drugih odredaba ovih Uvjeta i ostatka predmetne odredbe.

Prava i obveze nalogodavca sukladno Ugovoru sklopljenom sa posrednikom osobna su i nalogodavac se obvezuje da neće, bez prethodne pisane suglasnosti od strane posrednika, prenijeti, iznajmiti, naplatiti, dati pod licenciju ili na drugi način prenijeti takva prava i obveze u cijelosti ili djelomično.

Posrednik zadržava pravo na angažiranje trećih osoba kao podizvođača za izvršenje bilo koje obveze koje ima i/ili prijenos ili cijelog Ugovora ili dijela Ugovora trećoj osobi.

Stranke nisu odgovorne za bilo koji gubitak koji pretrpi druga stranka i neće se smatrati da su u zakašnjenju u slučaju bilo kakvih odgoda ili neizvršavanja obveza (osim vezano za plaćanje) koje su rezultat radnji ili uzroka izvan njihove razumne kontrole ili više sile, te propisa bilo koje državne ili

iz nadležne vlasti.

Propust ili odgoda bilo koje stranke u korištenju bilo kojeg prava sukladno Ugovoru neće se smatrati odricanjem od toga prava, niti će se odricanje bilo koje stranke od pozivanja na bilo koju povredu Ugovora od strane druge stranke smatrati odricanjem od pozivanja na bilo koju naknadnu povredu iste ili druge odredbe Ugovora.

Posrednik ima pravo distribuirati nalogodavcu informativne poruke, kojima obavještava o promjenama postojećih ponuda, novim ponudama, poboljšanjima servisa i drugim informacijama vezanim uz korištenje posredničkih usluga. Nalogodavac ima pravo pisanim putem zatražiti prestanak primanja prethodno navedenih informativnih materijala.

U primjeni od 01.08.2009. g.