

# Uvjeti poslovanja

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Klasa: 001-01/07-01/128, Ur.broj: 001-01/07, od 2. studenog 2007. godine, te zakon o izmjenama i dopunama zakona o posredovanju u prometu nekretninama (N.N. 144/2012) agencija Zagreb East nekretnine d.o.o. (u daljem tekstu posrednik) donosi:

## OPĆE UVJETE POSLOVANJA

### 1. Ponuda

Ponuda posrednika temelji se na podacima koje zaprimamo pismenim i usmenim putem te je uvjetovana potvrdom. Zadržavamo mogućnost zabune te prethodne prodaje ili odustajanja vlasnika nekretnine. Za netočne podatke odgovaramo u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog ponašanja s naše strane. Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati u povjerenju i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi.

### 2. Obveze posrednika

Zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem (standardni ili ekskluzivni);

Nastojati naći treću osobu i dovesti u vezu s nalogodavcem radi zaključivanja posredovanog posla;

Procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine i upoznati nalogodavca s njom;

Upozoriti nalogodavca s nedostacima na nekretnini i sa stanjem na tržištu;

Obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla, te iste predložiti nalogodavcu;

Upoznati nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine;

Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija;

Omogućiti pregled nekretnina, organizacija i vođenje;

Čuvati osobne podatke nalogodavca, te ostale podatke po nalogu nalogodavca kao poslovnu tajnu;

Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima, značajnim za namjeravani posao koje su nam poznate;

Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;

Posredovati pri primopredaji nekretnine.

Smatra se da je agencija omogućila nalogodavcu (prodavatelju nekretnine) stupanje u vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je: neposredno odveo ili uputio nalogodavca (kupca nekretnine) u razgledavanje predmetne nekretnine, organizirao susret između nalogodavca i treće ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla; nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-mail treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

### 3. Obveze nalogodavca

#### 3.1. Obveze nalogodavca - prodavatelja nekretnine

Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom (standardni ili ekskluzivni);

Dati agenciji na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo nekretnine odnosno pravo na nekretnini koja je predmet posredničkog posla;

Obavijestiti agenciju o svim bitnim podacima, što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;

Osigurati agenciji i osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine u pratnji posrednika;

Odmah nakon zaključivanja posredovanog posla odnosno potpisom Predugovora ili Ugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao agenciji isplatiti ugovorenu naknadu (proviziju);

Nadoknaditi agenciji troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja;

Obavijestiti agenciju pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio agenciju, a posebno o promjenama povezanih s vlasništvom na nekretnini.

Nalogodavac je odgovoran za štetu, ako je postupio prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja pravnog posla. Nalogodavac je odgovoran za štetu i u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog ponašanja sa svoje strane, prema agenciji ili trećoj ugovornoj osobi koja je poslana od strane agencije. Ukoliko je to slučaj, stranke ugovaraju da je nalogodavac dužan platiti agenciji troškove učinjene tijekom posredovanja koji ne mogu biti veći od posredničke naknade (provizije) za posredovani posao.

#### 3.2. Obveze nalogodavca - kupca nekretnine

Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom;

Isplatiti agenciji ugovorenu naknadu (proviziju) odmah nakon zaključivanja posredovanog posla odnosno potpisom Predugovora ili Ugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao.

#### 4. Ostvarivanje prava na naknadu (proviziju)

Agencija stječe pravo na naknadu 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, odnosno potpisom Predugovora ili Ugovora dviju ugovornih strana.

Ukoliko nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla dužan je isplatiti realne troškove glede utrošenog vremena, oglašavanja i ostalih troškova a sve prema posredničkoj tarifi.

Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, koji je iste vrijednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom.

Agencija ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je agencija nalogodavca dovela u vezu.

Naknada obuhvaća i uobičajene troškove posredovanja, osim onih posebno ugovorenih. Agencija ima pravo na naknadu i kad ona nije u ugovoru o posredovanju izričito ugovorena. Visina naknade utvrđuje se posredničkom tarifom.

#### 5. Iznosi naknada

Dalje navedeni postoci plaćaju se kao posrednička naknada (provizija) i na njih se obračunava PDV. Sve učinjene i isporučene usluge agencije imaju se platiti najkasnije 8 dana po izvršenju usluge ili izdavanju predračuna – računa klijentu. Nakon isteka roka za plaćanje obračunat će se zakonski propisana kamata. Agencija je obvezna za sve naplaćene usluge ispostaviti naručitelju račun.

##### 5.1. Kupnja

Posrednička provizija iznosi od 2-6 % od postignute cijene nekretnine. Definira se prilikom potpisa ugovora o posredovanju.

Kod nalogodavaca s kojima imamo isključivi posrednički Ugovor naplaćujemo prema iznosu ugovorenom i navedenom u istom.

## 5.2. Prodaja

Posrednička provizija iznosi od 2- 6% od postignute cijene nekretnine. Definira se prilikom potpisa ugovora o posredovanju.

Kod nalogodavaca s kojima imamo isključivi posrednički Ugovor naplaćujemo prema iznosu ugovorenom i navedenom u istom.

## 5.3. Zamjena

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

Posrednička provizija iznosi 2-4%

## 5.4. Najam i zakup

Posrednička provizija se određuje prema postotku mjesečne najamnine/zakupnine i to:

75% na ugovoren najam/zakup trajanja manje od 12 mjeseci

100 % na ugovoren najam/zakup trajanja 12-60 mjeseci

150% na ugovoren najam/zakup trajanja preko 60 mjeseci

### 5.4.1. Property management - najam i zakup

Uslugu upravljanja nekretninom strane ugovaraju Ugovorom o upravljanju nekretninom u kojemu se definiraju prava i obveze.

Upravitelj jamči redovno plaćanje najamnine te režijskih troškova za vrijeme trajanja Ugovora o upravljanju.

Cijena mjesečne naknade za upravljanje određena je visinom mjesečne najamnine koja je ugovorena i to:

Mjesečna naknada 222,00 kn - mjesečna najamnina do 200 €

Mjesečna naknada 370,00 kn - mjesečna najamnina 201 - 400 €

Mjesečna naknada 518,00 kn - mjesečna najamnina 401 - 600 €

Mjesečna naknada 740,00 kn - mjesečna najamnina 601 - 1.000 €

Mjesečna naknada 1.110,00 kn - mjesečna najamnina preko 1.000 €

Usluge kojima je ova naknada obuhvaćena su:

- naplata najamnine
- praćenje tekućih troškova stanovanja (režija)
- obilazak nekretnine
- komunikacija sa najmoprimcem/ima
- komunikacija između nalogodavca i najmoprimca

Upravitelj zadržava pravo samostalnog odabira kandidata za najmoprimca te samostalno donosi odluke o vanrednom raskidu Ugovora o najmu u slučaju nepoštivanja obveza iz istog.

## 6. Prestanak ugovora

Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina prije isteka ugovorenog roka samo iz osobito opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.

Ako je u roku od jedne godine od prestanka ugovora o posredovanju u prometu nekretninama nalogodavac zaključio posredovani pravni posao s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija dužan je agenciji nadoknaditi posredničku proviziju u cijelosti.

Ako Ugovor o posredovanju prestane istekom vremena ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakvih potraživanja.

Ugovor o posredovanju zaključen je na određeno vrijeme i može se raskinuti prije isteka ugovorenog vremena isključivo pisanim otkazom bilo koje od ugovornih strana. Ako otkazni rok nije izričito određen ugovorom o posredovanju, otkazni rok iznosi 8 dana od primitka otkaza. Kad je ugovor o posredovanju u prometu nekretninama prestao otkazom, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.

## 7. Opće odredbe i rješavanje sporova

Na odnose između nalogodavca i agencije proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, posredno se primjenjuju opće odredbe o ugovoru o posredovanju, kao i ostale odredbe Zakona o obveznim odnosima.

Moguće sporove će rješavati Općinski sud u Zagrebu.

U Zagrebu, 30.01.2017. godine.

Biljana Sejdinović, direktorica