

OPĆI UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

Sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina proglašenog 10. listopada 2007. godine, **MOMENTUM ESTATES**, vl. Vanja Ribarić, Rijeka, Jadranski trg 1, kao posrednik donosi Opće uvjete za obavljanje posredovanja.

Nalogodavac

Nalogodavac je prema ovim uvjetima pravna ili fizička osoba koja je potpisnik Ugovora o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina-u daljnjem tekstu:Nalogodavac). Nalogodavac, prema ovim uvjetima, je i pravna osoba u kojoj fizička osoba koja kao potpisnik Ugovora o posredovanju, ima udio u vlasništvu ili ima ovlaštenje za zastupanje pravne osobe čak i ako je fizička osoba Ugovor o posredovanju potpisala u svoje ime i za svoj račun. Fizička osoba kao potpisnik Ugovora o posredovanju za nastale obveze odgovara solidarno sa pravnom osobom u ime koje je potpisao Ugovor o posredovanju.

Ponuda

Ponuda Posrednika sadrži podatke koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Posrednik zadržava mogućnost greške/zabune u opisu i cijeni nekretnine koje mogu nastati zbog pogrešno danih podataka ili promjene uvjeta prodaje koji nisu predani pismenim putem te mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma/zakupa).

Ponude i obavijesti Posrednik primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje agencije smije prenijeti trećim osobama.

Ukoliko je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obvezan je o tome Posrednika bez odgode obavijestiti.

Ponuda Posrednika ne smatra se ponudom u smislu zakona o obveznim odnosima.

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

Opis pojedinih poslova posrednika

1. Posrednik je dužan pažnjom urednog i savjesnog gospodarstvenika poduzimati radnje u smislu nastojanja iznalaženja i dovođenja u vezu s nalogodavateljem osobe koja bi pregovarala o sklapanju kupoprodajnog ili inog ugovora koji ima za cilj prijenos i stjecanje prava vlasništva, kojim se ostvaruje interes nalogodavatelja.

2. Uz obvezu iznalaženja osobe odnosno prilike za sklapanje ugovora, posrednik se, uz suradnju i obavijest nalogodavatelja, obvezuje posredovati u pregovorima, nastojati da se stranke dogovore i sklope ugovor na obostrano zadovoljstvo, obavještavati nalogodavatelja (prodavatelja/kupca) o okolnostima bitnim za zaključenje posla, pružiti pravnu potporu prilikom izrade pojedinih akata te dostaviti po zaključenju ugovora potrebnu dokumentaciju nadležnom Zk odjelu Općinskog suda radi uknjižbe prava vlasništva.

Posrednička naknada

1. Temeljna obveza nalogodavatelja (prodavatelja/kupca) je da posredniku isplati ugovorenu naknadu koja se isplaćuje za pojedine poslove posrednika opisane u članku 1. Općih uvjeta za obavljanje posredovanja.
2. Obveza na plaćanje posredničke provizije regulirana je Ugovorom o posredovanju koji se zaključuje sa svakim nalogodavcem (prodavateljem/kupcem) ponaosob, a kojim je regulirana i visina posredničke naknade.
3. Naknada za uslugu posredovanja naplaćuje se u postotku od ukupno postignutog iznosa kupoprodajne cijene, te visina nikad ne smije prelaziti ukupno 6%+PDV od kupoprodajne cijene.
4. Posrednik uređuje posredničku proviziju Odlukom o načinu formiranja cijena, a koja se bazira na cijniku objavljenom od strane Hrvatske gospodarske komore-Sektor za trgovinu.

Materijalni troškovi koji ne ulaze u naknadu

1. Ugovorena i isplaćena posrednička naknada ne uključuje troškove podmirenja sudskih pristojbi za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničke naknade pri ovjeri potpisa na ispravama, podmirenje pristojbi za ishodovanje vlasničkog lista, kopije katastarskog plana i identifikacije, prienos hipoteke radi promjene hipotekarnog dužnika, potvrde i ine isprave u svezi zaključenog pravnog posla kojim se ostvaruje interes nalogodavatelja (prodavatelja/kupca), već je to isključivo njegova obveza.
2. Materijalni troškovi koji uobičajeno čine sudske pristojbe za radnje opisane u stavku 1. ovog članka, naplaćuje se po važećem Zakonu o sudskim pristojbama i drugim Zakonima koji reguliraju navedeno plaćanje predmetnih troškova ili nalogodavatelj (prodavatelj/kupac) samostalno plaća predmetne sudske pristojbe o čemu kao dokaz dostavlja posredniku radi prilaganja istog uz prijedloge/zahtjeve koji uvjetuju podmirenje dužnih sudskih pristojbi.

Otkaz naloga za posredovanje

1. Nalogodavatelj (prodavatelj/kupac) može otkazati nalog za posredovanje pod uvjetom da opoziv nije protivan načelu savjesnosti. Postupak otkaza naloga s tim u svezi ne može pasti u nevrijeme, dakle s namjerom da se posrednika liši ili svjesno ošteti prava na naknadu.
2. Otkaz naloga za posredovanje preciziran je Ugovorom o posredovanju.

Stručna osposobljenost

1. Agencija kao posrednik ima najmanje jednu zaposlenu osobu agenta, voditelja ili vlasnika agencije koja je stručno osposobljena za posredovanje u prometu nekretnina, te ima položen stručni ispit iz članka 30. Zakona o posredovanju u prometu nekretninama.

ODLUKA O FORMIRANJU CIJENA

I

Obzirom na specifičnost obavljanja registriranih djelatnosti poslovanja i posredovanja u prometu nekretnina, nedostatak normi kojima se uređuje narečena djelatnost, a shodno odredbama Zakona o obveznim odnosima i cjeniku HGK-a Sektora za trgovinu, odnosno trgovačkim uzancama, ovom Odlukom utvrđuju se okvirna mjerila radi naplate naknade za izvršene usluge posredovanja u prometu nekretninama.

II

Plaćanje posredničke provizije regulirana je obveza Ugovorom o posredovanju koji se zaključuje sa svakim nalogodavcem (prodavateljem ili kupcem ponaosobno).

Naknada za uslugu posredovanja naplaćuje se u postotku od ukupno postignutog iznosa kupoprodajne cijene, te najniža ukupna provizija naplaćena od obje ugovorene strane ne može iznositi manje od 3 %, dok najviša ukupna provizija ne može iznositi više od 6 %.

III

Naknada se naplaćuje jednokratno prilikom zaključenja Predugovora odnosno Glavnog kupoprodajnog ugovora, osim u slučajevima kada nalogodavatelji nisu u mogućnosti naknadu isplatiti odmah, isplata se vrši u obročnim plaćanjima, a najkasnije okončanjem pravnog posla kupoprodaje u cijelosti, s time da se u konkretnom slučaju inzistira na plaćanju dijela naknade i izdaje račun za naplaćeni iznos.

S tim u svezi, obrtnici ili vlasnici društva sa ograničenom odgovornošću koji shodno Sporazumu o poslovnoj suradnji registriranu djelatnost obavljaju isključivo za Društvo, ne mogu bez izričitog odobrenja nalogodavcima odobravati posebne pogodnosti, odnosno osobne popuste.

IV

Uvjeti za stjecanje osobnog popusta:

Razlozi zbog kojih se može, po Ugovoru o posredovanju ili predhodnoj usmenoj suglasnosti direktora, odstupiti od načelnog pravila o visini naknade za posredovanje navode se taksativno kako slijedi:

- realizacija prve iduće kupnje ili prodaje nekretnine naplaćuje se u visini 1,5 % ugovorene kupovine, ukoliko stranke drugačije ne ugovore, s time da status nalogodavatelja ima ista ugovorna strana ili osoba koja je s njime u odnosu krvnog ili tazbinskog srodstva;
- ukoliko je jedan nalogodavatelj isplatio cjelokupnu naknadu, a drugi nalogodavatelj uvjetuje realizaciju plaćanjem niže naknade;
- ako bi ugovorena naknada bila u nesrazmjeru s uložnim trudom (nekretnina atraktivna po cijeni ili lokaciji, brza realizacija, niži materijalni troškovi itd.);
- ako je ugovoren ekskluzivitet pri prodaji određene nekretnine, s tim da u navedenom slučaju realizacija slijedeće kupoprodaje može biti i bez provizije;
- veća naknada može se naplatiti ako druga strana nije isplatila punu proviziju;
- odobravanje osobnog popusta od 1 % (sa 3 % na 2 %) je u slučaju korekcije kupoprodajne cijene, koja se dogovara tek neposredno prije zaključenja Predugovora, odnosno Glavnog ugovora;

- umanjenje agencijske provizije jednoj ugovornoj strani (najčešće kupcu) i do 1 % od ugovorene kupoprodajne cijene, moguće je ako se neposredno prije ili nakon potpisivanja Predugovora utvrdi činjenično stanje različito od onog koje je posrednik predočio klijentu (kao npr. neažurno prikazana kupoprodajna cijena nekretnine, netočno utvrđena visina otkupa te visina režijskih troškova, neprecizno prikazana kvadratura, netočno predočeni uvjeti gradnje, naknadno utvrđene činjenice o smetanju mirnog posjeda nekretnine kao što su štetne emisije, buka i sl.);
- osobni popust do 1,5 % može se odobriti i klijentima koji zatraže uslugu posredovanja agencije na temelju osobnog poznanstva ili rodbinskog odnosa sa agentima odnosno uposlenicima Momentum Estates nekretnine (tzv. "privatni" kupci i prodavatelji);
- u slučaju kupoprodaje ostvarene kroz suradnju s drugom agencijom, Agencija Momentum Estates u tom slučaju naplaćuje proviziju samo od klijenta kojemu je ona pružila uslugu;
- osobama koje se bave društveno-korisnim i javno-priznatim aktivnostima, i kao takve predstavljaju svojevrsnu promidžbu za Agenciju, a u slučaju kupovine nekretnine veće vrijednosti, cijena usluge se utvrđuje dogovorno 1-2 % od kupoprodajne cijene nekretnine;
- tzv. "stalnim klijentima" koji kupuju i prodaju nekretnine (tereni i stanovi u novogradnji), za svaku realizaciju naplaćuje se provizija 1-2 % , a u izvjesnim slučajevima provizija iznosi minimalno utvrđeni iznos od 750 EUR-a + PDV, u kunsnoj protuvrijednosti;
- pravne osobe kojima je osnovna djelatnost novogradnja, a s njima imamo uhodane poslovne odnose, koji su uglavnom rutinski te ne iziskuju veći trud i trošak Agenciji, plaćaju proviziju u rasponu od 1-2 % .