

Opći uvjeti poslovanja

Opći uvjeti poslovanja u prometu nekretnina

Sukladno odredbi Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine broj: 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), MOMENTUM ESTATES. vl. Vanja Ribarić, OIB: 64788140584, Fiorella la Guardie 10b, Rijeka, donosi sljedeće:

OPĆE UVJETE POSLOVANJA POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA

I. Opće odredbe

Ovim Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuju se odnosi između Posrednika, Nalogodavca i trećih osoba koje sklapaju Ugovor o posredovanju te predstavljaju njegov sastavni dio.

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

Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

II. Značenje izraza sadržanih u Općim uvjetima

Pojedini izrazi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeća značenja:

Posrednik u prometu nekretnina je obrt za posredovanje nekretninama MOMENTUM ESTATES

Agent posredovanja u prometu nekretnina fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Agent).

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 zemljišne 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 u prometu nekretnina (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.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina je pisani dokument kojim se posrednik obvezuje 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.

Isključivi/Ekskluzivni Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina je pisani dokument kojim se nalogodavac obvezuje da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika. Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivome posredovanju u prometu

nekretnina 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. Prilikom zaključivanja Ugovora o isključivome posredovanju u prometu nekretnina posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

Posrednička naknada je iznos koji se nalogodavac obvezao isplatiti posredniku za izvršenu uslugu posredovanja.

III. 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 Posrednika, 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.

Cijene nekretnina iskazane su u eurima

IV: Obveze Posrednika

Posrednik je obvezan prilikom posredovanja za sklapanje ugovora o kupoprodaji, ugovora o najmu ili ugovora o zakupu nekretnine obavljati osobito sljedeće:

- nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
- upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
- pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja 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,
- omogućiti pregled nekretnina,
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,

- 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,
- ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
- obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,
- upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17, 39/19, 151/22).
- pripremiti nacрте ugovora za pravni posao za koji posreduje, ako se na to obvezao

Ukoliko posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja te će poslove posebno ugovoriti, te vrstu i visinu troškova. Posrednik nije odgovoran za neizvršenje obveza nalogodavca i treće osobe, a koje obveze su preuzete pravnim poslom sklopljenim između nalogodavca i treće osobe, a predmet kojeg pravnog posla je nekretnina za koju je posrednik posredovao.

V. Obveza Nalogodavca

Sklapanjem Ugovora o posredovanju s Posrednikom Nalogodavac preuzima sljedeće obveze:

- 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,
- 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,
- osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,
- obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
- isplatiti Posredniku ugovorenu naknadu koja se isplaćuje za pojedine poslove posrednika

- naknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,

- 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. 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 Naknade.

Nalogodavac će odgovarati za štetu ako je postupao prijekorno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja posredovanog posla.

VI . Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor), koji sklapaju Posrednik i Nalogodavac, Posrednik se obvezuje nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem Treću osobu koja bi s njim pregovarala s ciljem sklapanja određenoga pravnog posla u vezi s njegovom nekretninom (prijenos ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom), a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu (u daljnjem tekstu: Naknada), ako dođe do sklapanja pravnog posla u kojem je isti posredovao.

Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Ako trajanje Ugovora nije određeno samim Ugovorom smatra se sklopljenim na razdoblje od 12 mjeseci od dana sklapanja, te se sporazumom stranaka može više puta produžiti.

Ugovor prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen pravni posao za koji je sklopljen. Ugovor može prestati i otkazom bilo koje od ugovornih strana, a koji se mora uputiti suprotnoj strani pismenim putem na poznatu adresu ili na službenu e-mail adresu Posrednika.

Otkaz Ugovora ne smije biti protivan načelu savjesnosti i poštenja te ne može pasti u nevrijeme niti s namjerom da se Posrednika liši prava na Naknadu u kojem slučaju Posrednik ima pravo na ugovoreni iznos Naknade.

Ukoliko Nalogodavac jednostrano otkaže Ugovor prije isteka roka Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća. Kad Ugovor istekne zbog proteka vremena, ugovorne strane nemaju nikakve tražbine jedna prema drugoj, izuzev troškova za koje je ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća i koji su učinjeni za vrijeme trajanja

Ugovora., a nisu podmireni do isteka Ugovora.

Ako u roku do 12 mjeseci nakon prestanka sklopljenog Ugovora Nalogodavac ili njegov bračni/izvanbračni drug, osoba njegova bližeg krvnog ili tazbinskog srodstva, ili trgovačko društvo, ustanova ili druga pravna osoba koje je Nalogodavac ili neka od prethodno navedenih osoba osnivač ili zakonski zastupnik, odnosno s kojom ima sklopljen ugovor o radu ili ugovor o djelu, sklopi pravni posao koji je posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju, dužan je Posredniku platiti dogovoreni iznos Naknade.

VII. Isključivo posredovanje

Ugovorom o isključivom posredovanju Nalogodavac se obvezuje da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika, te ukoliko bi 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 Naknadu kao i moguće dodatne troškove koji su nastali isključivom Posredniku..

Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice takvog ugovora.

Trajanje ugovora određeno je samim ugovorom, a može prestati istekom roka, ili otkazom bilo koje ugovorne strane.

Ako Nalogodavac po prestanku ugovora, a u roku do 12 mjeseci nakon prestanka istog, sklopi pravni posao koji je bio predmet Ugovora o isključivom posredovanju, dužan je Posredniku platiti Naknadu u cijelosti.

VIII. Posrednička naknada

Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju.

Ugovorena posrednička naknada obuhvaća izvršenje svih radnji Posrednika navedenih u ovim uvjetima.

Ako Posrednik obavlja radnje koje nisu obuhvaćene Općim uvjetima na temelju zahtjeva Nalogodavca isti je obavezan pored naknade za utrošenu posredničku satnicu Posredniku naknaditi i stvarne troškove obavljanja tih radnji.

Odustanak Nalogodavca ili Treće osobe s kojom je Nalogodavac sklopio predugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, kao niti odustanak Nalogodavca ili osobe s kojom je Nalogodavac sklopio ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja od ispunjenja sklopljenog ugovora ne utječu na obvezu Nalogodavca da Posredniku plati naknadu za posredovanje u visini i na način utvrđen ovim člankom i sklopljenim ugovorom o posredovanju.

Nalogodavac je dužan platiti Naknadu i kad je s Trećom osobom, na koju mu je ukazao Posrednik i s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, a kojim se

postiže ista svrha kao i posredovanim poslom ili predmet kojeg je pravnog posla nekretnina koja je predmet posredovanja.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s Trećom osobom ako je:

- neposredno odveo ili uputio Nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine,
- organizirao susret između Nalogodavca i Treće ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje

pravnog posla

-Nalogodavcu priopćio ime i prezime, odnosno tvrtku, broj telefona, telefaksa, e-mail adresu Treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Ukoliko Nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla (nakon što mu je Posrednik dostavio prihvatljivu ponudu) dužan je Posredniku isplatiti iznos ugovorene Naknade.

Posrednička naknada ne uključuje slijedeće troškove koje snosi nalogodavac; prijevode ovlaštenog sudskog tumača svih dokumenata koji se odnose na predmet ovog ugovora, sudske pristojbe za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničku nagradu pri ovjeri potpisa na ispravama, troškove sudskih pristojbi odnosno državnih biljega, uvjerenja o identifikaciji, pribave građevinske i/ili uporabne dozvole kao i/ili troškove pribave ostale dokumentacije od nadležnog suda, državne geodetske uprave, banke, upravnih odjela nadležnih tijela jedinica lokalne i/ili područne samouprave odnosno svih drugih tijela, osim ako drugačije nije ugovoreno.

Nakon prestanka Ugovora Posrednik ima pravo na naknadu u roku 12 mjeseci i u slučajevima kad Nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikovog djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju.

VIII. Zaštita osobnih podataka

Sklapanjem Ugovora, nalogodavac potvrđuje da je upoznat s time da Posrednik, kao voditelj obrade osobnih podataka, prikuplja i obrađuje osobne podatke ovlaštenih osoba nalogodavca isključivo u svrhu i za potrebe provedbe ovog Ugovora te ovime daje svoju izričitu suglasnost na prikupljanje i obradu predmetnih podataka., sukladno odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka – Uredba (EU) 2016/679.

Podatci prikupljeni prilikom sklapanja / izmjenama ili dopunama Ugovora (ime i prezime direktora odnosno potpisnika za nalogodavca, adresa, datum rođenja, OIB, adresa elektroničke pošte i broj telefona) obrađuju se elektroničkim pisanim unosom osobnih podataka u računalo te se ti podaci pohranjuju u digitalnom obliku, zaključani lozinkom.

Izvornici Ugovora čuvaju se u fizičkom obliku u posebnim registratorima bez mogućnosti neovlaštenog pristupa.

Navedeni podaci ne smiju se koristiti u drugu svrhu od one u koju su prikupljeni.

Podatci se čuvaju za vrijeme trajanja Ugovora i nakon prestanka Ugovora u svrhu reguliranja pravnih odnosa nastalih uslijed (prestanka) ugovornog odnosa, odnosno do isteka odgovarajućih zastarnih rokova sukladno posebnim propisima koji uređuju zastaru za predmetni ugovorni odnos.

Nalogodavac svojim potpisom potvrđuje da je prije sklapanja Ugovora obaviješten o namjeri korištenja osobnih podataka. Posrednika je obvezan osobnim podacima postupati u skladu sa primjenjivim pravnim propisima koji uređuju područje zaštite osobnih podataka.

Osobe ovlaštene pristupiti osobnim podacima osoba ovlaštenih za zastupanje nalogodavca, osobnim podacima potpisnika nalogodavca i radnika nalogodavca su isključivo osobe ovlaštene od strane Posrednika, sukladno posebnoj odluci Posrednika.

Posrednik će s osobnim podacima postupati sukladno svim primjenjivim pravnim propisima uz primjenu odgovarajućih fizičkih, tehničkih i drugih sigurnosnih mjera zaštite osobnih podataka od neovlaštenog pristupa, zlouporabe, otkrivanja, gubitka ili uništenja.

IX. Završne odredbe

Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima, Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma te ostali primjenjivi propisi.

Opći uvjeti primjenjuju se od dana objave na stranicama agencije

ODLUKA O FORMIRANJU CIJENA

I

Obzirom na specifičnost obavljanja registriranih djelatnosti poslovanja i posredovanja u prometu nekretnina, nedostatak normi kojima se uređuje 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, najmodavcem, najmoprimcem, zakupodavcem, zakupoprimcem 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 %.

Kod najma ili zakupa naplaćuje se posrednička provizija u visini jedne mjesečne najamnine ili zakupnine, jednokratno.

III

Naknada se naplaćuje jednokratno prilikom zaključenja Predugovora odnosno Glavnog kupoprodajnog ugovora, a kod najma/zakupa po zaključenju pravnog posla odnosno potpisom ugovora o najmu/zakupu.

U slučajevima kada nalogodavci 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 nalogodavca 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 kako slijedi:

- realizacija prve iduće kupnje ili prodaje nekretnine naplaćuje se u visini 1,5 % ugovorene kupoprodajne cijene, ukoliko stranke drugačije ne ugovore, s time da status nalogodavca ima ista ugovorna strana ili osoba koja je s njime u odnosu krvnog ili tazbinskog srodstva;
- ukoliko je jedan nalogodavac isplatio cjelokupnu naknadu, a drugi nalogodavac 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 sljedeće kupoprodaje može biti i bez provizije;
- veća naknada može se naplatiti ako druga strana nije isplatila punu proviziju;
- odobranje 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 1000€;
- 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 % .
- izuzev navedenih slučajeva, ovlaštena osoba za zastupanje Agencije, radi potreba zaključenja pravnog posla za kojeg posreduje može po vlastitoj procijeni odobriti i drugačiji popust od prethodno navedenih,
- kod najma ili zakupa, ovlaštena osoba za zastupanje Agencije, može po vlastitoj procijeni odobriti popust Nalogodavcu, koji ne može biti veći od 50%

Odluka o formiranju cijena sastavni je dio Općih uvjeta poslovanja agencije MomentumEstates