

OPĆI UVJETI POSLOVANJA PORTA MARINA J.D.O.O.

Posrednik: Porta marina j.d.o.o. A. Starčevića 25 b, 2300 Zadar, OIB: 64015924567

Nalogodavac: fizička ili pravna osoba koja je s Posrednikom sklopila ugovor o posredovanju.

Ugovor o posredovanju: dokument kojim se reguliraju odnosi između Nalogodavca i Posrednika. Posrednik se obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla, sukladno odredbi članka 21. Zakona o posredovanju u prometu nekretninama.

Opći uvjeti poslovanja regulirani su člankom 18. zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN br.107 od 19.10.2007. godine)

Ponuda Agencije Porta marina j.d.o.o. sadrži podatke koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Agencija Porta marina j.d.o.o. zadržava mogućnost greške/zabune u opisu i cijeni nekretnine koje mogu nastati zbog pogrešno datih podataka ili promjena uvjeta prodaje koji nisu predani pisanim putem te mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma/zakupa)

1. OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti poslovanja) uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: posrednik) te fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju.

1

Ukoliko ugovorne stranke: Nalogodavac i Posrednik ugovorne odnose definiraju drugačije nego što je opisano u Općim uvjetima poslovanja, tada vrijede odredbe ugovora.

2. OBVEZE POSREDNIKA

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

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla;
2. dati mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine i upoznati nalogodavca s njom;
3. upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine;
4. obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla;
5. obaviti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo predmetne nekretnine i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke u ispravama;
6. upoznati nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine;
7. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglašiti nekretninu na odgovarajući način, kao i 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;
8. omogućiti pregled nekretnina;
9. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,

10. čuvati osobne podatke nalogodavca, te ostale podatke po nalogu nalogodavca kao poslovnu tajnu;
11. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Smatra se da je agencija omogućila 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.

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, agencija je obvezna oštećenim osobama nadoknaditi štetu, koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi zaštite agencija otkrije osobama s kojima nastoji nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo prijeko potrebno da bi agencija ispunila svoju obvezu iz ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.

3. OBVEZE NALOGODAVCA

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 predložiti 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 postoji na nekretnini;
3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledavanje 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 kojim je ugovoreno drukčije, ništeta je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan

naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

4. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

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 predujam posredničke naknade samo ako je on ugovoren.

3

Agencija ima pravo na naknadu i kad ona nije u ugovoru o posredovanju izričito ugovorena. Visina naknade utvrđuje se posredničkom tarifom.

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

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da mu se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

Posrednik može iznimno u ime i za račun nalogodavca zastupati i zaključiti posredovani ugovor, samo ako je nalogodavac za to izdao posebnu punomoć.

U slučaju posredovanja, u kojem je stranka nalogodavatelj sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako s nalogodavcem sam kao stranka sklapa ugovor koji je bio predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor s nalogodavcem sklopi agent koji za posrednika obavlja poslove posredovanja.

5. Iznosi naknada

Visina naknade Posredniku određuje se u postotcima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodaje. Dalje navedeni postoci plaćaju se kao posrednička naknada i na njih se obračunava PDV.

5.1. Kupnja

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

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

5.3. Najam

Kod Ugovora o najmu (ugovoreno trajanje najma do 5 godina) naplaćuje se 100% iznosa mjesečne najamnine.

Kod ugovora duljih od 5 godina trajanja najma naplaćujemo 200% iznosa mjesečne najamnine.

Kod dodane vrijednosti (povećanje cijene, ugovaranja posebnih uvjeta prema zahtjevu nalogodavca, dodatnim uslugama itd.) naplaćuje se 150% iznosa mjesečne najamnine.

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

5.4. Posrednička satnica

Iznos posredničke satnice sa uključenim troškovima (utrošeno vrijeme, izrada i oglašavanje te ostali troškovi vezani uz posredovani posao) prema dogovoru za posebne zahtjeve.

4

5.5. Ostale usluge

Usluga ishodovanja izvataka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista ili drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave **u mjestu** sjedišta agencije iznosi 300,00 kn + takse

Usluga ishodovanja izvataka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista ili drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave **izvan mjesta** sjedišta agencije iznosi 300,00 kn + trošak prijevoza + takse

6. PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci ili na neodređeno vrijeme, a 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.

Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora, a koji se odnose na troškove oglašavanja, materijalne troškove i drugo, a sve u koliko su isti ugovoreni i u koliko su nastali.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine. Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku 1 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, osim ako Ugovorom nije drugačije ugovoreno.

7. ZAVRŠNE ODREDBE

Za sve ostale odnose koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

U slučaju spora proizašlog između ugovornih strana, a koji se ne bi mogao sporazumno riješiti, nadležan je Općinski sud u Zadru, osim ako se drugačije ne dogovori.

U Zadru, 20.07.2019.