

Opći uvjeti poslovanja

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 nekretninama (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac), koja s Posrednikom sklapa ugovor o posredovanju isključivo u pisanom obliku;

Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju, sklopljenim između Posrednika i Nalogodavca;

Članak 2.

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

Posrednik u prometu nekretninama:

OBRT: KESER Real estate, Obrt za usluge, Ravnjarsko selo 10, 51219 Čavle, OIB: 42661339258;

Posredovanje u prometu nekretninama su sve one radnje Posrednika u prometu nekretninama, koje se odnose na povezivanje Nalogodavatelja i treće osobe, te pregovora i priprema za sklapanje određenih pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, a naročito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu i zakupu;

Treća osoba je svaka ona osoba koju Posrednik u prometu nekretninama nastoji povezati s Nalogodavateljem, radi pregovara o sklapanju pravnih poslova, čiji je predmet određena nekretnina.

Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime onim što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, sukladno odredbama općeg propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Nalogodavatelj je svaka ona fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom u prometu nekretninama sklapa ugovor o posredovanju, isključivo i samo u pisanom obliku, kao npr, prodavatelj, kupac, zakupnik, najmodavac, najmoprimac i svi drugi mogući sudionici u prometu nekretninama;

Posrednička naknada – PROVIZIJA – jest naknada, odnosno iznos, koji je svaki Nalogodavatelj, bio on prodavatelj ili kupac, dužan i obvezan isplatiti Posredniku za obavljene usluge posredovanja pri kupnji ili prodaji određene nekretnine;

PONUĐA NEKRETNINA

Članak 3.

Naša ponuda nekretnina se temelji na podacima koje zaprimimo usmenim ili pismenim putem od strane Nalogodavatelja.

Našu ponudu u svezi nekretnina i svake druge informacije, Nalogodavatelj, kao primatelj takvih informacija mora osobito čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno

odobrenje smije i može prenjeti nekoj trećoj osobi;

Ukoliko je primatelj određene informacije, odnosno Nalogodavatelj već upoznat s nekom od nekretnina iz naše ponude, obavezan je odmah i bez odgađanja obavijestiti nas o tome, usmenim ili pismenim putem;

CIJENA NEKRETNINA

Članak 4.

Cijene ponuđenih nekretnina mogu biti iskazane u kunama i eurima, ali su plative isključivo u Eurima.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 5.

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti u vezu s Nalogodavateljem treću osobu, koja bi s njim pregovarala o sklapanju pravnog posla kupoprodaje ili nekog drugog ugovora, a Nalogodavatelj se obvezuje isplatiti mu određenu proviziju, ukoliko pravni posao kupoprodaje i ugovor budu sklopljeni.

Ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor) sklapa se između Posrednika i Nalogodavatelja.

Posrednički ugovor mora sadržavati istinite, točne i potpuno naznačene podatke za kupnju ili prodaju nekretnine ili za neki drugi pravni posao, najam, zakup i sl.

Članak 6.

U slučaju prodaje nekretnine, koja se nalazi u suvlasništvu više osoba, nužno je potreban pisani pristanak svakog od suvlasnika predmetne nekretnine;

OBVEZE POSREDNIKA

Članak 7.

Sklopljenim ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama, Posrednik se obvezuje obavljati sljedeće, niže opisane radnje i to:

- nastojati pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavateljem treću osobu, radi zaključivanja posredovanog posla;*
- upoznati Nalogodavatelja s objektivnom, tržišnom cijenom slične nekretnine njegovoj*
- izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti Nalogodavatelja na eventualne nedostatke i moguće rizike u svezi sa zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine;*
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti je na odgovarajući način, kao izvršiti i sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama;*
- omogućiti pregled nekretnina;*
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora;*
- čuvati osobne podatke Nalogodavatelja, te po njegovu pisanu nalogu čuvati iste kao poslovnu tajnu, a sve u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje;*
- ukoliko se radi o sklapanju ugovora za kupoprodaju zemljišta, nužno je provjeriti njegovu namjenu, a sve u skladu s važećim propisima i zakonskim odredbama o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište;*
- obavijestiti Nalogodavatelja o svim bitnim okolnostima za povjereni posao, koje su mu poznate ili su mu morale biti poznate;*

Članak 8.

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve one podatke, koje primi na znanje, obavljajući poslove posredovanja, a koji se odnose ili su vezani s Nalogodavateljem, za nekretninu koja je predmetom posredovanja;

Ukoliko Posrednik povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovne tajne, obvezan je oštećenoj osobi, odnosno Nalogodavatelju naknaditi štetu, koju je on zbog odavanja poslovne tajne pretrpio;

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 9.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretninama Nalogodavatelj se obvezuje da će obaviti sljedeće radnje:

- obavijestiti Posrednika o svim bitnim okolnostima u svezi obavljanja usluga posredovanja;
- dati Posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini, koja je predmetom ugovora o posredovanju;
- osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla pregled i razgledanje nekretnine;
- nakon zaključenog prvog posredovanog pravnog posla, isplatiti Posredniku njegovu posredničku naknadu, odnosno proviziju, ukoliko nije drugačije ugovoreno;
- ukoliko je izričito ugovoreno, Nalogodavatelj je dužan naknaditi Posredniku troškove nastale tijekom posredovanja, a koji prelaze uobičajene troškove posredovanja;
- obavijestiti Posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio Posrednika;

Nadalje, Nalogodavatelj nije dužan pristupiti pregovorima za zaključivanje posredovanog posla s trećom osobom, koju je pronašao Posrednik, niti zaključiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drugačije, ništava je.

Nalogodavatelj može odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri;

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 10.

Ukoliko Nalogodavatelj ponudi Posredniku naknadu - proviziju veću od ugovorene posredničkim ugovorom, Posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom nesrazmjeru s njegovim uslugama;

Članak 11.

U slučaju posredovanja, u kojemu je Nalogodavatelj sam ili putem treće osobe pronašao zainteresiranu osobu, Posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

PRESTANAK UGOVORA

Članak 12.

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 (dvanaest) mjeseci i 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.

Ukoliko u tom vremenskom roku ne dođe do realizacije pravnog posla, ugovor o posredovanju se automatski produžava, sve dok jedna od ugovornih strana pisanim putem ne

prekine suradnju.

Nalogodavatelj će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora o posredovanju, ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora o posredovanju

Ukoliko u roku 2 (dvije) godine nakon prestanka važenja ugovora o posredovanju, Nalogodavatelj 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 proviziju u cijelosti, osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno.

Članak 13.

Stranka može prigovore upisati u knjigu evidencije prigovora potrošača, koja se nalazi u poslovnom prostoru agencije.

Članak 14.

Za međusobne odnose između Posrednika i ostalih osoba u postupku posredovanja, 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 sve sudske sporove nadležan je mjesno nadležni sud u Rijeci.