



VEDUTA NEKRETNINE REAL ESTATE
Obrt za poslovne usluge i poslovanje nekretninama

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Obrt Veduta nekeztne real estate posluje u skladu sa odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekeztne (N.N. 107/07) a upisan je u Registar posrednika u prometu nekeztne pri Hrvatskoj gospodarskoj komori pod brojem upisa 74/2014.

1. OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Obrta za poslovne usluge i poslovanje nekeztinama Veduta nekeztne real estate (dalje u tekstu: Posrednik) i Nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih Općih uvjeta poslovanja.

2. PONUDA NEKRETNINA

Ponuda nekeztne temelji se na podacima koje je Posrednik zaprimio pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekeztne, mogućnost da je oglašena nekeztne već prodana (ili iznajmljena/izdana u zakup) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma/zakupa).

Ponude i obavijesti Posrednika primatelj ponude/obavijesti (Nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika smije prenijeti trećim osobama.

Ako je primatelj ponude već upoznat s nekeztinama koje mu je Posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti Posrednika.

3. OBVEZE POSREDNIKA I NALOGODAVCA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI PRODAJI, KUPNJI, ZAKUPU I NAJMU NEKRETNINA

1. Posredovanje u prodaji nekretnina

Obveze Posrednika:

Posrednik je dužan zaključiti sa Nalogodavcem Ugovor o posredovanju u pisanom obliku, obavijestiti Nalogodavca o prosječnoj tržišnoj cijeni slične nekretnine, prezentirati nekretninu na tržištu, pažnjom dobrog gospodarstvenika tražiti priliku za sklapanje posla, dovesti u vezu Nalogodavca sa osobom Kupca, posredovati u pregovorima, posredovati u sklapanju Ugovora o prodaji nekretnine, posredovati u izradi Predugovora, Ugovora o prodaji, Tabularne isprave, Zapisnika o primopredaji nekretnine, eventualno potrebnih dodatnih Anexa, Sporazuma ili Diobnih ugovora, izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet posredovanja, upozoriti vlasnika na nedostatnu dokumentaciju i moguće rizike u svezi s neurednim zemljišno-knjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretnini; pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani; nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu; okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima; te na odgovornost za svu štetu nastalu davanjem lažnih informacija.

Obveze Nalogodavca u procesu zastupanja/posredovanja prilikom prodaje nekretnina

Nalogodavac je dužan dostaviti Posredniku:

- Osobnu iskaznicu i Oib z.k. vlasnika nekretnine;
 - Vlasnički list (broj z.k. uloška odnosno poduloška te oznaku katastarske općine);
 - Dokaz stjecanja vlasništva (Kupoprodajni, Darovni ugovor, Rješenje o nasljeđivanju odnosno drugu ispravu koja je temelj stjecanja vlasništva);
 - Potvrdu o stanju duga po otkupu stanarskog prava ukoliko otkup postoji;
 - Pismo namjere Banke kreditora ukoliko je nekretnina opterećena hipotekom druge vrste;
 - Presliku pravomoćne Građevinske i Uporabne dozvole, Rješenja o izvedenom stanju odnosno Uvjerenja o izgrađenosti građevine prije 15.02.1968. godine;
 - Za građevinsko zemljište – podatke o namjeni predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište;
- Nalogodavac je dužan platiti Posredniku posredničku proviziju u iznosu od 2 % kad posao bude sklopljen. Smatra se da je pravni posao sklopljen trenutkom potpisa Predugovora o prodaji nekretnine. Posrednik je ovlašten zaračunati i manju proviziju.

Nalogodavac odgovara za pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani te snosi odgovornost za svu štetu nastalu davanjem lažnih informacija.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu, susret i pregovore sa drugom osobom, a naročito ako je Nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe zainteresirane za sklapanje pravnog posla –kupoprodaju predmetne nekretnine.

2. Posredovanje u kupnji nekretnina:

Obveze Posrednika

Posrednik je dužan sa Nalogodavcem sklopiti Ugovor o posredovanju u pisanom obliku; obavijestiti Nalogodavca o prosječnoj tržišnoj cijeni tražene nekretnine; pažnjom dobrog gospodarstvenika tražiti priliku za sklapanje posla; dovesti u vezu Nalogodavca sa osobom Prodavatelja; posredovati u pregovorima; posredovati u sklapanju Ugovora o prodaji nekretnine; posredovati u izradi Predugovora, Ugovora o prodaji, Tabularne isprave, Zapisnika o primopredaji nekretnine, eventualno potrebnih Anexa, Sporazuma ili Ugovora o diobi; izvršiti uvid u svu vlasničku dokumentaciju, upozoriti Nalogodavca/kupca nekretnine na nedostatnu dokumentaciju i moguće rizike u svezi s neurednim zemljišno-knjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretnini, pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani; nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu; okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima; izraditi prijedlog za upis prava vlasništva u zemljišne knjige; prenijeti sve režijske troškove na novog vlasnika te podnijeti, temeljem punomoći, prijedlog za razrez poreza pri Ministarstvu financija;

Obveze Nalogodavca u procesu zastupanja/posredovanja prilikom kupnje nekretnine

Nalogodavac je dužan obavijestiti Posrednika o svojim osobnim podacima te načinu plaćanja nekretnine.

Nalogodavac odgovara za pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani te snosi odgovornost za svu štetu nastalu davanjem lažnih informacija.

Nalogodavac je dužan platiti Posredniku posredničku proviziju u iznosu od 2 % kad pravni posao bude sklopljen. Smatra se da je pravni posao sklopljen trenutkom sklapanja Predugovora o kupnji nekretnine. Posrednik je ovlašten zaračunati i manju proviziju.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) radi pregovaranja za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno Nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom 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, e-maila druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

3. Posredovanje u izdavanju/uzimanju u najam/zakup nekretnina

Posrednik je dužan sklopiti sa Nalogodavcem Ugovor o posredovanju u izdavanju/uzimanju u najam/zakup nekretnine koja je predmet posredovanja u pisanom obliku; prezentirati nekretninu na tržištu; dovesti u vezu Nalogodavca sa osobom Najmodavca/Zakupodavca ili Najmoprimca/Zakupoprimca; posredovati u pregovorima; posredovati u sklapanju i izradi Ugovora o najmu/zakupu nekretnine; izvršiti uvid u svu vlasničku dokumentaciju; upozoriti Zakupodavca/Najmodavca nekretnine na nedostatnu dokumentaciju te otkloniti eventualne zapreke za sklapanje ugovora.

Posrednička provizija obračunava se u iznosu jedne najamnine/zakupnine u trenutku sklapanja Ugovora o najmu/zakupu.

4. OBVEZE POSREDNIKA PRI OBAVLJANJU OSTALIH POSLOVNIH USLUGA

1. Posredovanje pri upisu u zemljišne knjige:
Posrednik je dužan posredovati u izradi prijedloga za upis u zemljišne knjige, izradi zamolbi te pribavljanju i kompletiranju svih potrebnih isprava;
2. Posredovanje pri upisu katastarski operat:
Posrednik je dužan posredovati u izradi prijedloga za upis u katastarski operat, izradi zamolbi, te pribavljanju i kompletiranju svih potrebnih isprava;
3. Istraživanje tržišta nekretnina:
Posrednik je dužan istražiti i napraviti analizu stanja na tržištu nekretnina;
4. Analiza zemljišno-knjižnog stanja:
Posrednik je dužan istražiti i napraviti analizu zemljišno-knjižnog stanja uvidom u zemljišne knjige, zbirke isprave, arhivsku građu te sve dostupne isprave;
5. Analiza katastarskog stanja:
Posrednik je dužan istražiti i napraviti analizu katastarskog stanja,

uvidom u stanje u katastarskom operatu, zbirke isprave, arhivsku građu te sve dostupne isprave;

6. Istraživanje arhivske građe;
7. Ishođenje tabularnih isprava;
8. Ishođenje uvjerenja, izvoda, suglasnosti, rješenja;
9. Posredovanje pri izradi etažnih, geodetskih elaborata;

10. Usluge održavanja nekretnina:

Usluge održavanja nekretnina obuhvaćaju obilazak nekretnine dva puta mjesečno, odnosno izvanredne obilasku u slučaju vremenskih nepogoda, prozračivanje nekretnina, provjera instalacija, prikupljanje i prosljeđivanje pošte i čuvanje ključeva. O obavljenim obilascima potrebno je podnijeti mjesečno izvješće vlasniku nekretnine putem elektronske pošte. Obaveza je Nalogodavca/vlasnika nekretnine ugovaranje police osiguranja za slučaj štete;

5. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla, odnosno potpisom Predugovora (ili Ugovora ukoliko nije predviđeno sklapanje Predugovora) kojim se Nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao. Visina posredničke naknade za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cjenikom posredničkih provizija Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta i ovim Općim uvjetima.

Posrednik može posebno ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da mu se unaprijed akontiraju sredstva za određene troškove. Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu doveo Posrednik 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. Posrednik ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu.

6. PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 12 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen, ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano, ili

Veduta nekretnine real estate obrt za poslovne usluge i poslovanje nekretninama 5

vl. Senka Gjopar, OIB 55632808760, 10000 Zagreb, Braće Domany 4,

Žiro račun: Erste steiermarkische bank d.d., HR 5924020061140243375

Tel. ++385 1 3668874, ++385 1 3032107, Fax ++385 1 3032109;

Mob: 098 389 886, Web: veduta-nekretnine.hr

E-mail: veduta.zagreb@gmail.com, info@veduta-nekretnine.hr

otkazom bilo koje od ugovornih strana. 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 Posredniku učinjene troškove, osim ako nije drugačije dogovoreno. Posrednik i Nalogodavac su suglasni da se istekom ugovorenog roka Ugovor automatski produžuje na isti vremenski rok, ukoliko jedna od ugovornih strana prethodno pismeno ne otkaže Ugovor. Otkazni rok traje 30 dana. Ako u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora Nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

7. SURADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

Posrednik je spreman na suradnju s drugim posrednicima/agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih posrednika/agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih agencija). Međusobna suradnja posrednika temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika - članova Burze nekretnina.

8. OPĆE ODREDBE I RJEŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika proizašle iz Ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti Ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima. Za moguće sporove nadležan je Općinski građanski sud u Zagrebu.

U Zagrebu, 01.08.2014. godine

VEDUTA NEKRETNINE REAL ESTATE

Senka Gjopar, vlasnik