

Opći uvjeti poslovanja

Uvjeti poslovanja tvrtke Matulić nekretnine d.o.o., Split, OIB: 11029310445

podliježu Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/2007)

Obaveze posrednika:

- zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem
- nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla
- upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine na tržištu
- izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini
- upozoriti nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine, na upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu, pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani, nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu, okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) 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 posebnu, unaprijed ugovorenu naknadu
- omogućiti pregled nekretnina (organizacija i vođenje)
- 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 posredovani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate
- Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito 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, broj telefona, telefaksa, e-mail adresu treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Obaveze nalogodavca:

- zaključiti Ugovor o posredovanju s Posrednikom
- 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,
- nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno pred-
- ugovora 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,
- ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi 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, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništetna 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.

Posrednička naknada

- posrednik stječe pravo na naknadu tek nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako posrednik i nalogodavac nisu ugovorili da se pravo na plaćanje naknade stječe već pri sklapanju predugovora
- posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje naknade unaprijed, odnosno prije sklapanja ugovora, odnosno predugovora
- troškove dodatnih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja posrednik može naplatiti u visini stvarnih troškova ako je to posebno ugovoreno između posrednika i nalogodavca
- nakon prestanka ugovora posrednik ima pravo na naknadu u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora, ako ugovorom nije drukčije ugovoreno, i u slučajevima kad nalogodavac sklopi s trećom osobom pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju
- posrednička naknada (provizija) pri kupnji i prodaji koju plaća nalogodavac iskazana je i obračunava se u postotcima od ugovorene kupoprodajne cijene, odnosno ugovorene mjesečne najamnine (zakupnine) i na nju se obračunava i plaća PDV

- posrednička naknada (provizija) pri kupnji iznosi 1-3% od ugovorene kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu (iznos naknade, tj. provizije ugovara se ovisno o vrijednosti nekretnine i složenosti posredovanog posla)
- posrednička naknada (provizija) pri prodaji koju plaća nalogodavac iskazana je i obračunava se u postocima od ugovorene 2-5% od kupoprodajne cijene nekretnine (iznos naknade, tj. provizije ugovara se ovisno o vrijednosti nekretnine i složenosti posredovanog posla)
- kod Ugovora o najmu ili zakupu posrednička naknada (provizija) iznosi 100% iznosa jedne mjesečne najamnine - zakupnine (za najam ili zakup u trajanju 1-5 godina); u visini jedne i pol mjesečne najamnine, ako je ugovor o najmu sklopljen na vremensko razdoblje iznad 5 (pet) godina; u slučaju da se Ugovor o najmu sklapa na duži ili kraći rok, posrednička naknada, tj. provizija ugovara se ovisno o vrijednosti i složenosti posredovanog posla
- nalogodavac se potpisom Ugovora o posredovanju obavezuje platiti posredniku naknadu u cijelosti
- ukoliko po danim podacima i dostavljenoj dokumentaciji vlasništva od nalogodavca za predmetnu nekretninu nije moguća prodaja ili najam, nalogodavac je dužan odmah platiti naknadu
- ukoliko nalogodavac ne želi pristupiti potpisu ugovora ili predugovora za predmetnu nekretninu s trećom osobom, a zadovoljeni su svi uvjeti kupnje, prodaje ili najma, tj. Zakupa, nalogodavac je dužan odmah platiti naknadu
- ukoliko je potpisan ugovor ili predugovor između nalogodavca i treće osobe, a nalogodavac odustane od prodaje, kupnje ili najma, tj. Zakupa, nalogodavac je odmah dužan platiti naknadu
- za sve naplaćene naknade, tj. provizije izdaje se račun

Dodatne usluge - poslovi

- dodatne usluge - poslovi: po zahtjevu nalogodavca, osim redovne, marketinška obrada predmetne nekretnine većeg obuhvata, procjena tržišne vrijednosti nekretnine na bazi ponude i potražnje, procjena vrijednosti nekretnine putem ovlaštenog sudskog vještaka; izrade elaborata u suradnji sa ovlaštenim sudskim vještakom i ovlaštenim geodetom, sklapanje samo kupoprodajnih ugovora u suradnji sa odvjetničkim uredom, upis nekretnine u zemljišne knjige u suradnji sa ovlaštenim odvjetničkim uredom
- za sve dodatne usluge koje posrednik učini prema zahtjevu nalogodavca, a nisu određene Ugovorom o posredovanju, posrednik je dužan predočiti nalogodavcu stvarne troškove tih usluga i nalogodavac ih je dužan podmiriti
- posrednička satnica za dodatne poslove na zahtjev nalogodavca iznosi 250,00kn + troškove PDV-a

Prestanak i raskid ugovora

- ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana
- stranke mogu odustati od Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina prije isteka ugovorenog roka samo uz opravdane razloge

- nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća u najkasnijem roku od 8 dana od raskida ugovora
- 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 tj. proviziju u cijelosti
- kad je ugovor o posredovanju u prometu nekretninama prestao istekom roka, a posredovani posao nije sklopljen, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine
- ako otkazni rok nije izričito određen ugovorom o posredovanju, otkazni rok iznosi 8 dana od primitka otkaza; nalogodavac je u slučaju otkazivanja Ugovora prije isteka ugovorenog roka dužan posredniku nadoknaditi učinjene troškove

Rješavanje sporova

- na odnose između nalogodavca i posrednika proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti Ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Opće odredbe o ugovoru o posredovanju, kao i ostale odredbe Zakona o obveznim odnosima
 - eventualne nesporazume nastale iz Ugovora o posredovanju, stranke će nastojati riješiti mirnim putem
- za moguće sporove nadležan je Općinski sud u Splitu