Temeljem odredbe članka 18. Zakona o posredovanju u prometu nekretninama (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19) posrednik MARTI'S nekretnine d.o.o., sa sjedištem u Zagrebu, Nikole Tesle 14/1, OIB: 23570640727, zastupan po direktoru Martini Zolota, (u daljnjem tekstu Posrednik) donosi:

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između posrednika MARTI'S nekretnine d.o.o., (u daljnjem tekstu Posrednik) i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

Članak 2.

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

Posrednik u prometu nekretnina - agencija za promet nekretninama - MARTI'S nekretnine d.o.o**.**
Nalogodavac - fizička i/ili pravna osoba koja s Posrednikom sklopi Ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).
Posredovanje u prometu nekretnina - sve radnje Posrednika u prometu nekretninama koje se odnose na povezivanje Nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, a naročito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.
Treća osoba - osoba koju Posrednik u prometu nekretninama nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova predmet kojih je određena nekretnina.
Posrednička naknada - iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja.

Članak 3.

Ponuda nekretnina Posrednika temelji se na podacima koje je Posrednik zaprimio pismenim, usmenim ili elektroničkim putem od Nalogodavca.

Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma).

Ponude i obavijesti Posrednika primatelj mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika smije prenijeti trećim osobama. Ako je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti Posrednika pisanim putem (elektronička pošta, faks, preporučeno pismo i sl.).

Ponuda i/ili podaci o nekretninama se smatraju potvrđeni potpisivanjem Ugovora o posredovanju između Nalogodavca i Posrednika.

Posrednik nije odgovoran za greške iz stavka 2. ovog članka osim u slučaju namjernih grešaka i/ili izrazito nemarnog poslovanja agencije. Posrednik nije odgovoran za greške i/ili izrazito nemarno ponašanje Nalogodavca.

Članak 4.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju pravnog posla, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti Posredniku posredničku naknadu, ako se sklopi ugovor o pravnom poslu. Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca. U ugovoru o posredovanju moraju biti točno, istinito i potpuno naznačeni svi podaci o nekretnini za potrebe posredovanog posla, te obveze Posrednika i Nalogodavca.

Posrednik može na inzistiranje prodavatelja temeljem njegovog usmenog naloga vršiti uslugu oglašavanja nekretnine na svojim web stranicama i istu evidentirati u posrednički dnevnik, a kada se za predmetnu nekretninu zainteresira potencijalni kupac o tome će obavijestiti prodavatelja te sa istim potpisati Ugovor o posredovanju ukoliko ga prodavatelj bude želio potpisati, dok u suprotnom Posrednik nije obvezan potencijalnog kupca dovesti u vezu s prodavateljem, a sve u slučaju ukoliko Posrednik ne želi pristati na posredovanje s jedne strane odnosno da svoju posredničku naknadu naplaćuje od strane kupca na temelju pisanog ili usmenog naloga o posredovanju s kupcem.

Članak 5.

OBVEZE POSREDNIKA

1) Zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku;
2) Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla;
3) Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine i upozoriti ga na eventualne nedostatke nekretnine;
4) Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na: očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu; pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani; nedostatke građevne ili uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu; okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima;
5) Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi posrednik, te omogućiti pregled nekretnina;
6) Čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje;
7) Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su nam poznate;
8) Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
9) Prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora) te kod primopredaje nekretnine;
10) Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište.
11) Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju 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 odgovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla; nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, faksa, e-maila, druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Članak 6.

OBVEZE NALOGODAVCA

Potpisom Ugovora o posredovanju Nalogodavac se obvezuje naročito sljedeće:
1. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluge posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini
2. dati Posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo ne nekretnini koja je predmet posredovanja
3. upozoriti Posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini
4. ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba potreban je pristanak svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika za prodaju nekretnine i to u vidu prihvaćanja posredničkog ugovora
5. osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla neposredni pregled nekretnine
6. obavijestiti Posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio Posrednika
7. isplatiti Posredniku posredničku naknadu u cijelosti za uslugu posredovanja kod prodaje nekretnine u postotku kojeg su stranke dogovorile od utvrđene kupoprodajne cijene nekretnine, i to neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta kojega je Nalogodavac sklopio s trećom osobom, kojim aktom je Nalogodavcu isplaćen iznos na ime kapare i/ili dijela i/ili ukupne kupoprodajne cijene nekretnine
8. nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, a koji prelaze uobičajene troškove posredovanja.

Članak 7.

OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

Posrednik MARTI'S nekretnine d.o.o. stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla, odnosno potpisom Predugovora (ili Ugovora ukoliko se ne sklapa Predugovor) kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani posao. Naknada se isplaćuje Posredniku u trenutku potpisa Predugovora (ili Ugovora ukoliko se ne sklapa Predugovor) dviju ugovornih strana. Visina posredničke naknade za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cjenikom Agencije koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta. Visina posredničke naknade navedena je u cjeniku

Posrednika MARTI'S nekretnine d.o.o. 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 je Posrednik nalogodavca doveo u vezu.

Članak 8.

POSREDNIČKA NAKNADA I TROŠKOVI POSREDOVANJA

Posrednik za svoj rad naplaćuje posredničku naknadu sukladno dogovoru stranaka. Posrednik za svoj rad naplaćuje naknadu od Nalogodavca u iznosu određenom Ugovorom o posredovanju, sukladno cjeniku. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u iznosu određenom Ugovorom o posredovanju neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane međusobno zaključe (predugovor ili glavni ugovor). Naknada obuhvaća uobičajene troškove posredovanja, osim troškova koji prelaze uobičajene troškove posredovanja. Posredniku pripada pravo i na troškove nastale tijekom posredovanja, a koji troškovi prelaze uobičajene troškove posredovanja. O troškovima koji prelaze uobičajene troškove posredovanja i obvezi plaćanja istih Posrednik će pisanim putem obavijestiti Nalogodavca.

U slučaju obavljanja radnji od strane Posrednika koje nisu obuhvaćene člankom 6. Općih uvjeta, a na temelju zahtjeva Nalogodavca ili Treće osobe, podnositelj predmetnog zahtjeva obvezuje se Posredniku podmiriti i posebnu naknadu koja iznosi iznosi 50,00 EUR (slovima: pedeseteurainulacenti) uvećano za PDV, po satu rada te sve stvarne troškove nastale prilikom obavljanja tih radnji.

Članak 9.

Posredničku naknadu i troškove iz članka 9. Nalogodavac je obvezan platiti na račun Posrednika u roku od 7 radnih dana od ispostavljanja računa. Posrednik je u sustavu PDV-a. Na sve iznose Naknada obračunava se porez na dodanu vrijednost (PDV).

Članak 10.

Ukoliko Nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla (nakon što mu je Posrednik dostavio prihvatljivu ponudu) dužan je Posredniku isplatiti iznos ugovorene Naknade. Posrednik ima pravo na Naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik nalogodavca doveo u vezu.

Članak 11.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i u slučaju da ona nije izričito ugovorena ugovorom o posredovanju. Visina naknade utvrđuje se posredničkom tarifom.

Članak 12.

ODGOVORNOST ZA ŠTETU

Ako povrijedi obvezu čuvanja poslovne tajne Posrednik je dužan oštećenim osobama isplatiti štetu koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi posredovanja Posrednik otkrije osobama s kojima nastoji Nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo prijeko potrebno da bi Posrednik ispunio svoju obvezu iz Ugovora o posredovanju sklopljenog s Nalogodavcem.

Nalogodavac je odgovoran za štetu ako je postupio prijevarno, ako je zatajio i/ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja.

Nalogodavac je odgovoran za štetu i u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog ponašanja sa svoje strane, prema Posredniku i/ili trećoj osobi s kojom ga je Posrednik doveo u vezu.

U slučaju iz stavka 2. ovog članka Posrednik i Nalogodavac ugovaraju obvezu Nalogodavca da isplati Posredniku sve troškove nastale tijekom posredovanja, a koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

Članak 13.

CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

Prodaja nekretnine:

minimalno 2%, maksimalno 5% od postignute kupoprodajne cijene nekretnine.

Kupnja nekretnine:

minimalno 2%, maksimalno 5% od postignute kupoprodajne cijene nekretnine.

Najam/zakup nekretnine:

100% iznosa jedne mjesečne najamnine od Najmodavca/Zakupodavca

100% iznosa jedne mjesečne najamnine od Najmoprimca/Zakupoprimca

Visina naknade utvrđuje se Cjenikom Agencije. Ugovorena Naknada obuhvaća izvršenje svih radnji Posrednika navedenih u čl. 6. Općih uvjeta poslovanja. U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene čl. 6. Općih uvjeta cijena posredničke satnice iznosi 50,00 EUR (slovima: pedeseteurainulacenti) uvećano za PDV, po satu rada.

Članak 14.

ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za posredovani pravni posao neće angažirati nijednog drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena. Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivom posredovanju nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji pravni posao je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je Posredniku platiti punu posredničku naknadu. Prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju posrednik je dužan upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice te odredbe.

Članak 15.

TRAJANJE UGOVORA I PRESTANAK UGOVORA

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci i produljuje se na isto razdoblje, ako ni jedna strana pisanim putem ne raskine ugovor. Stranke mogu otkazati Ugovor o posredovanju i prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen iz osobito opravdanog razloga i to isključivo pisanim putem bilo koje od ugovornih strana. Otkazni rok iznosi 8 (osam) dana od primitka otkaza.

Nalogodavac je dužan nadoknaditi Posredniku nastale troškove posredovanja.

Ako Ugovor o posredovanju prestane istekom vremena ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakvih potraživanja.

Ukoliko Nalogodavac sam sklopi pravni posao s trećom osobom, dužan je u roku od 8 (osam) dana pismenim putem obavijestiti posrednika o prestanku obveze posredovanja odnosno o raskidu Ugovora o posredovanju.

Članak 16.

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 osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla Nalogodavcu odnosno Trećoj osobi priopćio ime, adresu, broj telefona, mobitela, telefaksa, adresu elektroničke pošte ili bilo koji drugi podatak o Nalogodavcu odnosno o Trećoj osobi, čime je omogućio Nalogodavcu odnosno Trećoj osobi da stupe međusobno u kontakt, ili je Trećoj osobi priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Članak 17.

ZAVRŠNE ODREDBE

Posrednik MARTI'S nekretnine d.o.o. zadržava pravo ažuriranja ili izmjene općih uvjeta poslovanja u bilo koje vrijeme bez prethodne obavijesti. Za odnose između Posrednika i Nalogodavca i trećih osoba 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 RH. Za sudske sporove utvrđuje se nadležnost Općinsko građanskog suda u Zagrebu ,Hrvatska.

U Zagrebu, 10.10.2022. godine

MARTI'S nekretnine d.o.o.