

UVJETI POSLOVANJA HPB Nekretnine d.o.o.
ODJEL ZA KONZALTING I PROMET NEKRETNINA

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (N.N.-107/2007 od 03. listopada 2007. godine) trgovačko društvo **HPB Nekretnine d.o.o.** donosi:

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

1. OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između trgovačkog društva HPB Nekretnine d.o.o. (u daljnjem tekstu: Agencija) i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

2. PONUDA NEKRETNINA

Ponuda nekretnina Agencije temelji se na podacima koje je agencija zaprimila pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Agencija 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 Agencije primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Agencije smije prenijeti trećim osobama. Ako je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Agencija ponudila, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti Agenciju.

3. OBVEZE AGENCIJE (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 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 obaveza 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 agencija, 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); organizirati primopredaju
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 ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
 - nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-mail-a druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

4. OBVEZE KLIJENTA (NALOGODAVCA)

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s Agencijom, u pisanom obliku;
2. 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;
3. 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;
4. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine;
5. obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;

6. 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;
7. ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja;
8. obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini;
9. nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri, ako je postupio prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

5. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

Trgovačko društvo HPB 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 pravni posao. Naknada se isplaćuje agenciji 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 posredničkih provizija Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta. Visina posredničke naknade navedena je u cjeniku agencije.

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

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

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 otkazom bilo koje od ugovornih strana. Posrednik i nalogodavac su suglasni da se istekom ugovorenog roka Ugovor ponovo produžuje na isti vremenski rok, ukoliko jedna od ugovornih strana prethodno pismeno ne otkáže 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

Agencija je spremna za suradnju s drugim agencijama za posredovanje koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih 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 agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika – članova Burze nekretnina.

8. OPĆE ODREDBE I RJEŠAVANJE SPOROVA

Na odnose između nalogodavca i agencije 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, 27. listopada 2007. godine



HRVATSKA GOSPODARSKA KOMORA
Sektor za trgovinu
Udruženje poslovanja nekretninama
 Zagreb, srpanj 2005.

C J E N I K

posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina

Agencije su za obavljeno posredovanje obvezne naplatiti proviziju.

KUPOPRODAJA	
Provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene.	
Najviša ukupna provizija	6 %
Najniža ukupna provizija	4 %
PRODAJA	
Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	2 – 4 %, ali ne manje od 6000,00 kn
KUPNJA	
Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	2 – 3 %, ali ne manje od 6000,00 kn
Provizija se naplaćuje od kupca ako je ugovorena ili je posrednik dobio od strane kupca pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine	
ZAMJENA	
Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom	2 - 3 %

ZAKUP I NAJAM	
IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP – provizija od najmodavca i zakupodavca	
Postotak od mjesečne najamnine	
75 %	➤ Minimalno
100 %	➤ Za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci
150 %	➤ Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više
UNAJMLJIVANJE I ZAKUP – provizija od najmoprimca i zakupnika	
Postotak od mjesečne najamnine	
75 %	➤ Minimalno za najam
100 %	➤ Minimalno za zakup
100 %	➤ Za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci
150 %	➤ Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

PDV nije uključen u cijenu