

Uvjeti poslovanja

QUEEN STELA d.o.o. Varaždin, Pavlinska 5

OPĆI UVJETI POSLOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja u prometu nekretninama posrednika (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuju se načela i pravila ponašanja između agencije za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju

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

Tim načelima i pravilima ponašanja u poslovanju Posrednik ispunjava svoje obveze prema struci i Nalogodavcima.

Opći uvjeti poslovanja regulirani su i usklađeni sa vežećim Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina, Zakonom o obveznim odnosima, Zakonom o općem upravnom postupku, Zakonom o zaštiti potrošača kao i s drugim važećim propisima u Republici Hrvatskoj.

I. POJMOVI I NAZIVI U SMISLU OVIH OPĆIH UVJETA

Članak 2.

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

Posrednik u prometu nekretnina – QUEEN STELA d.o.o. Varaždin, Pavlinska 5, OIB: 87507518519, MB: 07003562, temeljem rješenja Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva Republike Hrvatske, KLASA: UP/I-330-01/19-01/412, UR. BROJ: 526-05-01-01/2-19-2 je licencirani posrednik u prometu nekretnina te je upisana u Registar posrednika u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj koji vodi Hrvatska gospodarska komora pod registarskim brojem upisa 201/2019 od 09.12.2019. godine

Posredovanje u prometu nekretnina radnje su Posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja Nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.

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

Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).

Treća osoba je osoba koju Posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.

Članovi obiteljskog kućanstva Nalogodavca, treće osobe: bračni ili izvanbračni drug Nalogodavca, treće osobe, čak i ako je brak sklopljen ili je izvanbračna zajednica započela nakon sklapanja ugovora o posredovanju, djeca i posvojčad Nalogodavca, treće osobe, roditelji, maćeha ili očuh Nalogodavca,

treće osobe te svi ostali srodnici koji u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju žive u zajedničkom kućanstvu s Nalogodavcem, trećom osobom.

Bliske fizičke i pravne osobe Nalogodavca / treće osobe: članovi upravnih ili nadzornih tijela odnosno odgovorni članovi društva Nalogodavca / treće osobe te sve druge fizičke ili pravne osobe koje zbog svoje položajne, pravne, ugovorne ili bilo koje druge veze imaju priliku biti opunomoćenici

Nalogodavca / treće osobe odnosno ukoliko navedene osobe umjesto Nalogodavca / treće osobe zaključe pravni posao koji je predmet ugovora o posredovanju između Nalogodavca i Posrednika.

Posrednička naknada je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja.

Cijene nekretnina iskazane su u eurima, a plative su u protuvrijednosti kuna.

Ugovor o posredovanju je pisani dokument kojim se reguliraju odnosi između nalogodavca i posrednika. Sklapanjem ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat sa odredbama ovih općih uvjeta poslovanja posrednika. Ukoliko se ugovorni odnos između Nalogodavca i Posrednika definira drugačije od općih uvjeta poslovanja tada vrijede odredbe zaključnog Ugovora.

III. UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 3.

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju posredovanog pravnog posla, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu ugovorenu posredničku naknadu (proviziju) ako posredovani posao bude zaključen.

Ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor) sklapa se između posrednika i nalogodavca u pisanom obliku.

U posredničkom ugovoru moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni bitni podaci za prodaju / kupnju / zamjenu / najam / zakup predmetne nekretnine.

Ugovor o posredovanju sklapa se na određeni ugovoreni rok koji se može više puta produžiti, sve do ispunjenja ugovora odnosno sporazumnog, jednostranog raskida bilo koje ugovorne strane.

Ugovor o posredovanju nalogodavac jednostrano otkazuje najmanje 15 (petnaest) dana prije isteka ugovorenog roka ukoliko ne želi nastavak posredovanja, a ako se ugovor o posredovanju ne otkáže na opisani način, tada se produžava na isti ugovoreni rok. Ugovor se otkazuje pismenim putem (poštom ili elektroničkom poštom).

Svaka ugovorna strana može iz opravdanih razloga ugovor o posredovanju jednostrano raskinuti u svako doba. U slučaju kada nalogodavac neopravdano raskine ugovor o posredovanju dužan je nadoknaditi posredniku stvarno nastale troškove tijekom posredovanja, u skladu s cjenikom koji je sastavni dio ovih općih uvjeta.

Posrednik može iznimno, na zahtjev pojedinog prodavatelja / najmodavca / zakupodavca nekretnine temeljem njegovog usmenog naloga vršiti uslugu oglašavanja nekretnine u elektroničkim i drugim medijima te istu evidentirati u posrednički dnevnik, a kada za predmetnu nekretninu pribavi kupca/najmoprimca/zakupca zaključiti sa prodavateljem/najmodavcem/zakupodavcem pisani ugovor o posredovanju i dovršiti posredovanje za predmetnu nekretninu. Ukoliko prodavatelj / najmodavac / zakupodavac neće htjeti sklopiti s Posrednikom ugovor o posredovanju za predmetnu nekretninu tada ga Posrednik nije dužan dovesti u vezu sa zainteresiranom trećom osobom kupcem / najmoprimcem / zakupcem.

Članak 4.

Posrednik može odbiti sklapanje ugovora o posredovanju sa Nalogodavcem na temelju svoje slobodne procjene, a osobito:

ako je nalogodavac maloljetna osoba, osoba smanjene ili osoba ograničene poslovne sposobnosti, a valjano odobrenje ,punomoć zakonskog zastupnika navedenih osoba ne postoji odnosno posredniku nije predočeno,

ako postoji osnovana sumnja u svezi identiteta odnosno ako se identitet fizičke ili pravne osobe nalogodavca ne može utvrditi ili su ti podaci neistiniti,

ako je nad nalogodavcem, pravnom osobom pokrenut postupak stečaja ili se iz poslovanja

Nalogodavca može zaključiti da je nesposoban za plaćanje posredničke naknade odnosno ako postoji bilo kakva dospjela nepodmirena obveza nalogodavca prema posredniku.

IV. ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

Članak 5.

Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati ni jednog drugog posrednika (isključivo posredovanje). Isključivo posredovanje je obveza koja mora biti ugovorena posebnim ugovorom o posredovanju.

Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je tom posredniku platiti stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja, a ako visina posredničke naknade nije ugovorena, Nalogodavac je posredniku dužan nadoknaditi stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja koji ne mogu biti veći od uobičajene tržišne posredničke naknade za posredovani posao.

Prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice takvog ugovora.

V. OBVEZE POSREDNIKA

Članak 6.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito:

1. Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredničkog posla
2. Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom vrijednosti nekretnine i dati mišljenje
3. Upozoriti nalogodavca na eventualne nedostatke nekretnine s kojima je upoznat
4. Obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla
5. Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke u ispravama
6. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove
7. Upoznati nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obavezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine

8. Omogućiti pregled nekretnina

9. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora

10. Čuvati osobne podatke nalogodavca, te ostale podatke po nalogu nalogodavca kao poslovnu tajnu

11. Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućio nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje posla, a naročito ako je:

- neposredno odvela ili uputila nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
- organizirala susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje posla;
- Nalogodavcu priopćila ime, broj telefona, telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćila točnu lokaciju tražene nekretnine.

Članak 7.

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući poslove posredovanja, a odnose se na nalogodavca, nekretninu za koju posreduje ili su u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje ili koji sklapa na temelju posebne ovlasti.

Ako povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovne tajne, posrednik je obavezan oštećenim osobama nadoknaditi štetu, koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi zaštite 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.

VI. OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 8.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito:

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 na nekretnini koja je predmet ugovora
3. Osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog pravnog posla razgledavanjem nekretnine
4. Nakon zaključivanja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravi posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drugačije ugovoreno
5. Ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja
6. Obavijestiti posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za zaključivanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti zaključiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništava je.

Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tome nije postupio u dobroj vjeri.

VII POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 9.

Posredniku za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina pripada posrednička naknada koja je regulirana ugovorom o posredovanju između nalogodavca i posrednika i ovim Općim uvjetima poslovanja posrednika.

Posrednik je za svoj rad obavezan naplatiti posredničku naknadu određenu ugovorom o posredovanju, Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina. Cjenik posredničkih naknada je sastavni dio ovih Općih uvjeta poslovanja. Ukoliko je ugovorom o posredovanju ugovorena posrednička naknada koja je različita od posredničke naknade iz cjenika koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta, tada će posrednik obračunati posredničku naknadu koja je ugovorena zaključenim ugovorom o posredovanju između nalogodavca i posrednika.

Posrednik posredničku naknadu naplaćuje u ugovorenom postotku ili u apsolutnom iznosu što je definirano ugovorom o posredovanju odnosno cjenikom iz ovih Općih uvjeta poslovanja i to u trenutku kada se zaključi prvi posredovani pravni posao (predugovor, ugovor) odnosno u trenutku koji je definiran zaključenim ugovorom o posredovanju između nalogodavca i posrednika.

U slučaju posredovanja, u kojem je nalogodavac sam ili preko treće osobe pronašao zainteresiranu osobu za posredovani posao, posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog posredovanja.

Članak 10.

Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom ne razmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem nalogodavca.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da mu se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove sukladno cjeniku iz ovih Općih uvjeta poslovanja.

Posrednik ima pravo na ugovorenu posredničku naknadu i kad nalogodavac zaključi s trećom osobom, s kojom ga je posrednik doveo u vezu, pravni posao koji je različit od posredovanog pravnog posla, a kojim se postiže ista ili slična svrha kao i posredovanim poslom (npr. ako umjesto ugovora o kupoprodaji nekretnine Nalogodavac i treća osoba zaključe ugovor o zamjeni, zakupu, najmu nekretnine i sl.).

Posrednik ima pravo na ugovorenu posredničku naknadu ako u roku od 20 mjeseci od dana prestanka odnosno raskida Ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju.

VIII PONUDA I CIJENE NEKRETNINE

Članak 11.

Ponuda Posrednika temelji se na podacima koje je zaprimo pismenim ili usmenim putem od strane nalogodavaca. Ponuda nekretnina dostupna je zainteresiranim trećim osobama u uredu posrednika, na službenoj internetskoj stranici posrednika te u elektroničkim i drugim medijima.

Postoji mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana, iznajmljena, zakupljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje, najma ili zakupa svoje nekretnine.

Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi.

Ako je primatelj naše ponude već upoznat s nekretninama koje smo mu ponudili, obvezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem (preporučenom poštom), putem elektroničke pošte (e-mail). Cijene nekretnina najčešće su iskazane u valuti EUR, mogu biti iskazane u kunskoj protuvrijednosti na dan ispostavljanja ponude zainteresiranim trećim osobama, a naplative su sukladno ugovoru između naših nalogodavaca i trećih zainteresiranih osoba.

Članak 12.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da mu se unaprijed isplate sredstva za određene stvarno nastale troškove.

Članak 13.

U slučaju posredovanja, u kojem je stranka nalogodavac sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

IX. UVJETI POSLOVANJA

Članak 14.

Posrednik mora raspolagati odgovarajućim poslovnim prostorom u kojem obavlja djelatnost, i mora biti dostupan u uredovnom radnom vremenu.

Posrednik je obvezan predmete evidentirati, pohraniti i čuvati spise koje mu stranke povjere.

Preporučljivo je da Posrednik koristi pravnu pomoć odvjetničkog ureda, utemeljenu na ugovornoj poslovnoj suradnji.

X. PRESTANAK UGOVORA

Članak 15.

Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od tri godine 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. Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora.

Ukoliko Nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana Posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora. Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, ugovorene strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine.

Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

Ako u roku 2 (dvije) godine nakon prestanka važenja ugovora Nalogodavac sklopi pravni posao sa osobom kojom ga je povezo posrednik, a za koji je Posrednik posredovao u vrijeme važenja ugovorom dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drugačije ugovoreno.

XI CJENIK POSREDNIČKIH NAKNADA I USLUGA

U primjeni od 25. kolovoza 2022. godine

Posrednik je za obavljeno posredovanje obvezan naplatiti proviziju sukladno čl.27. Zakona u posredovanju u preometu nekretnina.

KUPOPRODAJA

Provizija se naplaćuje u postotku od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene.

PRODAJA NEKRETNINE

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od Nalogodavca/Prodavatelja regulira se Ugovorom o posredovanju)

**od 2,4%-3%
ali ne manje od
6.000,00 Kn / 796,34€**

KUPNJA NEKRETNINE

Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od Kupca/ regulira se Ugovorom o posredovanju)
Provizija se naplaćuje od Kupca ako je ugovorena ili je Posrednik dobio od Kupca pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine

**od 1,0%-3%
ali ne manje od
6.000,00 Kn / 796,34€**

ZAMJENA NEKRETNINE

Provizija za posredovanje prilikom zamjene nekretnina (naplaćuje se od obiju strana / regulira se Ugovorom o posredovanju)
postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je ugovorna strana stekla zamjenom nekretnine/a

**od 1,0%-3%
ali ne manje od
6.000,00 Kn / 796,34€**

PDV od 25% nije uračunat u cijenu.

ZAKUP I NAJAM

IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP

jednokratno

(Provizija se naplaćuje od Najmodavca/Zakupodavca regulira se Ugovorom o posredovanju)

Postotak od mjesečne najamnine/zakupnine:

Minimalno

100%

Najam ili zakup trajanja od 1 do 5 godina **130%**

Minimalno za najam ili zakup trajanja od 5 godina i više **150%**

PDV od 25% nije uračunat u cijenu.

OSTALE USLUGE:

POSLOVNO SAVJETOVANJE I ANGAŽIRANJE POSREDNIKA **250,00 Kn/ 33,18€/sat**

Usluga ishođenja izvotka iz zemljišne knjige, **150,00 Kn/19,91€**
kopije katastarskog plana, posjedovnog lista ili
drugih dokumenata kod ovlaštenih tijela lokalne
i regionalne samouprave te tijela državne uprave

U cijenu usluga nisu uračunate takse i administrativne pristojbe.

**NAPOMENA: Posrednik na cijene iskazanih posredničkih naknada i usluga obračunava
PDV od 25% koji nije uračunat u cijenu usluga.**

FIKSNI TEČAJ KONVERZIJE 1 €=7,53450 KN

XII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Za sve ostale odnose koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

U slučaju spora proizašlog iz ugovora o posredovanju između ugovornih strana, a koji se ne bi mogao sporazumno riješiti, nadležan je Općinski sud u Varaždinu, osim ako ugovorne strane drugačije ne dogovore.

Ovi Opći uvjeti objavljeni su na službenoj internetskoj stranici posrednika u prometu nekretnina www.queenstela-nekretnine.hr i dostupni su u poslovnim prostorijama Posrednika Queen Stela d.o.o. Pavlinska 5, Varaždin.

Sve izmjene i dopune ovih Općih uvjeta Posrednik će sastaviti u pisanom obliku i objaviti na način iz prethodnog stavka.

Ovi Opći uvjeti poslovanja posrednika primjenjuju se od 25. kolovoza 2022. godine.

U Varaždinu, 25. kolovoza 2022. godine.

Queen Stela d.o.o.
DIREKTOR:
Sanja Majnić, agent s licencom