

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Klasa: 001-01/07-01/128, Urbroj: 001-01/07, od 01.10.2024. godine Square Real Estate d.o.o. – agencija za posredovanje u prometu nekretnina – OIB: 54646762045 donosi:

OPĆE UVJETE POSLOVANJA

Opći uvjeti poslovanja uređuje se poslovni odnos između Square Real Estate d.o.o. – agencija za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koji stupaju u ugovorni odnos posredovanja u prometu nekretnina.

Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

Posrednik u prometu nekretnina je agencija za posredovanje u prometu nekretnina Square Real Estate d.o.o. – agencija za posredovanje u prometu nekretnina koja koristi Internet stranicu „SQUARE“ odnosno www.square.hr.

Posredovanje u prometu nekretnina su radnje koje poduzima Posrednik u prometu nekretnina a koje se tiču povezivanja Nalogodavca i treće osobe, te pregovora i pripreme za sklapanje pravnih poslova, a kojih je predmet određena nekretnina pri prodaji, kupnji, zamjeni, najmu, zakupu i dr. Nekretnine su čestice zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama općeg propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom u prometu nekretnina sklapa Ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmoprimac, najmodavac, kao i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina). Treća osoba je osoba koju Posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem poradi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina. Posrednička naknada je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja.

1. Ponuda (Offer)

Ponuda Posrednika Agencije Square Real Estate d.o.o. temelji se na podacima koje zaprimamo pismenim i usmenim putem, te su uvjetovani potvrdom. Zadržavamo mogućnost greške/zabune u opisu i cijeni nekretnine koje mogu nastati zbog pogrešno danih podataka ili promjene uvjeta prodaje koji nisu predani pismenim putem, te mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma/zakupa).

Naše ponude i obavijesti primatelj (Nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećim osobama. Ukoliko je primatelj naše ponude već upoznat sa ponuđenom nekretninom, obavezan nas je bez odgode o tome obavijestiti.

2. Cijena nekretnina (Price of Properties)

Cijene nekretnina iskazane su i plaćaju se u eurima.

3. Ugovor o posredovanju (Brokerage Contract)

Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca.

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti mu posredničku naknadu, ako ugovor bude sklopljen.

U ugovoru o posredovanju moraju biti istinito i točno naznačeni bitni podaci o predmetnoj nekretnini.

Kod prodaje nekretnine koja je u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak svih suvlasnika za prodaju nekretnine, u vidu prihvaćanja posredničkog ugovora.

4. Isključivo posredovanje (Exclusive Brokerage)

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednog drugog posrednika, koja obveza mora biti izričito ugovorena.

Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao preko drugog posrednika, dužan je Posredniku platiti stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja. Ukoliko visina posredničke naknade nije ugovorena, ti troškovi ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

Prilikom sklapanja ugovora o isključivom posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

5. Obveze Posrednika

Pri posredovanju u prodaji, kupnji, najmu ili zakupu Posrednik se obvezuje obaviti sljedeće:

- Zaključiti Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem u pisanom obliku (standardni ili ugovor o isključivom posredovanju),
- Nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla,
- Upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
- 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 zemljišno-knjižnim stanjem nekretnine, upisanim stvarnim pravima ili drugim pravima trećih na nekretnini, pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani, nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu, te okolnosti obveze primjene pravo prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima,
- Upoznati Nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine,

- Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a zašto ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
- Omogućiti pregled nekretnina,
- Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora,
- Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s važećim propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište,
- Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate,
- 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. 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,
- Ugovaranje i koordinacija sastanka sa odvjetničkim uredom ili uredom javnog bilježnika vezano za realizaciju kupoprodajnog ugovora,
- Prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i/ili Ugovora), prilikom ovjere potpisa u javnobilježničkom uredu,
- Posredovati i sudjelovati prilikom primopredaje nekretnine, te sastaviti primopredajni zapisnik,
- U ime Nalogodavca (na temelju punomoći Nalogodavca) urudžbirati potrebnu dokumentaciju za prijenos svih režijskih troškova sa Prodavatelja na Kupca,
- U ime Nalogodavca (na temelju punomoći Nalogodavca) urudžbirati potrebnu dokumentaciju za prijavu poreza pri nadležnoj Poreznoj upravi.

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-maila treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju nekretnine.

6. Obveze Nalogodavca (Obligations of the Client)

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina Nalogodavac se obvezuje da će obaviti sljedeće:

- Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluga posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini, te ako posreduje, dati Posredniku na uvid lokacijsku, građevinsku, 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 sve 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 posredovanog posla razgledavanje nekretnine,
- Obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini, što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
- Zaključivanjem posredovanog pravnog posla, potpisom kupoprodajnog ugovora, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani posao, isplatiti Posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drugačije ugovoreno,
- Ako je to izričito ugovoreno, naknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
- Obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama vezanim uz posao 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 ništeta je. Nalogodavac će odgovarati za štetu ako pri tome nije postupio u dobroj vjeri, ako je postupio prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja pravnog posla. Nalogodavac je odgovoran za štetu i u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog ponašanja prema Posredniku ili trećoj osobi s kojom ga je u vezu doveo Posrednik. Za slučaj navedenog, Nalogodavac je dužan platiti troškove nastale tijekom posredovanja koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

7. Ostvarivanje prava na naknadu (Realization of the Right to Commission)

Posrednik 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.

Posrednička naknada se isplaćuje Posredniku istodobno ili neposredno nakon zaključenja pravnog posla za koji je Posrednik posredovao, odnosno potpisom Predugovora ili Ugovora dviju ugovornih strana.

Ukoliko Nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla, dužan je isplatiti realne troškove glede utrošenog vremena, oglašavanja i ostalih troškova, a sve prema posredničkoj tarifi.

Nalogodavac je dužan platiti posredničku 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 posredničku naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i kad ona nije u Ugovoru o posredovanju izričito ugovorena. Visina posredničke naknade utvrđuje se posredničkom tarifom.

Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako s Nalogodavcem sam kao stranka sklapa ugovor koji je bio predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor s Nalogodavcem sklopi agent koji za Posrednika obavlja poslove posredovanja.

8. Iznosi naknada (Commission Fees)

Posredniku za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa ili iznajmljivanja nekretnina pripada posrednička naknada.

Posrednik je za svoj rad obvezan naplatiti naknadu određenu Ugovorom o posredovanju, odnosno Posredniku nije dozvoljeno pribavljanje poslova nuđenjem usluga posredovanja bez naplate posredničke naknade.

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.

Ukoliko Nalogodavac sam ponudi Posredniku naknadu, veću od ugovorene, Posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom nesrazmjeru s njegovim uslugama, ishodom njegova rada i imovinskim stanjem Nalogodavca.

Cjenik je istaknut na vidljivo i pristupačno mjesto u poslovnom prostoru Posrednika i primjenjuje se na sve ugovore, osim ako pojedinačnim ugovorom nije drugačije ugovoreno.

Dalje navedeni postoci plaćaju se kao posrednička naknada i na njih se obračunava PDV.

8.1. Kupnja (Purchase)

Prilikom kupnje nekretnine posrednička naknada iznosi 3% od postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine, ali ne manje od 1.000 EUR po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja.

Kod Nalogodavca s kojim imamo isključivi posrednički Ugovor naplaćujemo prema iznosu ugovorenom i navedenom u istom.

8.2. Prodaja (Sale)

Prilikom prodaje nekretnine posrednička naknada iznosi 3 % od postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine, ali ne manje od 1.000 EUR po srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja.

Kod Nalogodavca s kojim imamo isključivi posrednički Ugovor naplaćujemo prema iznosu ugovorenom i navedenom u istom.

8.3. Zamjena (Exchange)

Prilikom zamjene nekretnine posrednička naknada iznosi 3%, ali ne manje od 1.000 EUR, i naplaćuje se od svake strane u zamjeni. Postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je stranka stekla zamjenom.

8.4. Najam i zakup (Rent and Lease)

Kod ugovora o najmu/zakup naplaćuje se postotak od iznosa mjesečne najamnine, i to na sljedeći način:

- Provizija od najmodavca i zakupodavca:
 - 75% minimalno
 - 100% za najam ili zakup trajanja od 12-59 mjeseci
 - 150% za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više.
- Provizija od najmoprimca i zakupnika:
 - 75% minimalno
 - 100% minimalno za zakup
 - 100% za najam ili zakup trajanja od 12-59 mjeseci
 - 150% za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više.

8.5. Posrednička satnica (Broker's Hourly Rate)

Iznos posredničke satnice sa uključenim troškovima (utrošeno vrijeme, izrada i oglašavanje, te ostali troškovi vezani uz posredovani posao) iznosi 50,00 EUR.

8.6. Troškovi koji nisu uključeni u posredničku naknadu (Costs Not Included in the Commission)

U posredničku naknadu nisu uključeni sljedeći troškovi:

- Trošak upravnih ili sudskih pristojbi nastalih sa svrhom pridobivanja potrebne vlasničke i druge dokumentacije koji su preduvjet za stavljanje nekretnine u promet,
- Uknjižba vlasničkog prava u Zemljišne knjige,
- Sastavljanje ugovora potrebnih za zaključenje posredovanog posla (predugovor, ugovor i sl.).

9. Suradnja sa drugim Agencijama – Posrednicima (Collaboration with Other Agencies)

Square Real Estate d.o.o. je spreman za suradnju s drugim agencijama za posredovanje u prometu nekretnina koje poštuju temeljna etička načela. Isključuje se 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, te istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih agencija.

10. Prestanak ugovora (Termination of the Contract)

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 pismenim putem otkazom bilo koje od ugovorenih strana. Otkazni rok traje 30 dana od primitka otkaza.

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.

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.

Posrednik i Nalogodavac su suglasni da se istekom ugovorenog roka Ugovor o posredovanju ponovno produžuje na isti vremenski rok, ukoliko niti jedna od ugovornih strana prethodno pismeno ne otkáže Ugovor.

Kad Ugovor o posredovanju prestane zbog isteka roka, Nalogodavac je dužan nadoknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

11. Opće odredbe i rješavanje sporova (General Provisions and Dispute Resolution)

Na odnose između Nalogodavca i Posrednika proizlaše 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 Zakona o obveznim odnosima.

U slučaju spora proizašlog između Nalogodavca i Posrednika, a koji se ne bi mogao sporazumno riješiti, nadležan je Općinski sud u Šibeniku, osim ako se drugačije ne dogovori.

U Primoštenu, 01.10.2024 godine.

Square Real Estate d.o.o. - agencija za posredovanje u prometu nekretnina – temeljem Rješenja Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva je licencirana agencija za posredovanje u prometu nekretnina, a rješenje je izdano evidentirano Klasa: UP/1-330-01/24-01/459, URBROJ: 526-08-1-1-1-24-2, te je upisana u Registar posrednika u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj koji vodi Hrvatska gospodarska komora.