

Opće odredbe

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Agencije VSP Nekretnine u.o. (u daljem tekstu: Agencija VSP Nekretnine u.o.) kao posrednika i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe).

Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama uvjeta poslovanja Agencija VSP Nekretnine.

Nalogodavac

Nalogodavac je prema ovim uvjetima pravna ili fizička osoba koja je potpisnik Ugovora o posredovanju ili Posredničkog naloga. Nalogodavac, prema ovim uvjetima, je i pravna osoba u kojoj fizička osoba koja kao potpisnik Ugovora o posredovanju ili Posredničkog naloga, ima udio u vlasništvu ili ima ovlaštenje za zastupanje pravne osobe čak i ako je fizička osoba Ugovor o posredovanju ili Posrednički nalog potpisala u svoje ime i za svoj račun. Fizička osoba kao potpisnik Ugovora o posredovanju ili posredničkog naloga za nastale obveze odgovara solidarno sa pravnom osobom u ime koje je potpisao Ugovor o posredovanju ili Posrednički nalog.

Ponuda

Ponuda Agencije VSP Nekretnine sadrži podatke koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Agencija VSP Nekretnine zadržava 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).

Ponude i obavijesti Agencije VSP Nekretnine primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje agencije smije prenijeti trećim osobama.

Ukoliko je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Agencija VSP Nekretnine ponudila obavezan je o tome agenciju bez odgode obavijestiti.

Ponuda Agencije VSP Nekretnine ne smatra se ponudom u smislu zakona o obveznim odnosima.

Obveze Agencije VSP Nekretnine

1. Sklopiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku (standardni ili isključivi, tzv.ekskluzivni);
2. Nastojati pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavcem, treću osobu koja bi s njim pregovarala o zaključenju ugovora o kupoprodaji, najmu ili zakupu nekretnine, odnosno prodaji ili iznajmljivanju inventara kod zakupa.
3. Treća osoba prema ovim uvjetima je vlasnik nekretnine, punomoćnik vlasnika, odnosno članovi obitelji vlasnika nekretnine, kupac, najmoprimac ili zakupnik, punomoćnik ili član obitelji kupca, najmoprimca ili zakupnika. Prema ovim uvjetima treća osoba ne može biti Posrednik i članovi njegove uže obitelji.
4. Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;

5. Upozoriti nalogodavca na fizičke nedostatke nekretnine ukoliko je znao za njih
6. Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike zbog neuređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnine;
7. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište i o tome obavijestiti zainteresirane strane
8. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu i oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija;
9. Organizirati pregled nekretnine;
10. 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;
11. Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani pravni posao a koje su Agencija VSP Nekretnine poznate;
12. Uz suradnju i obavijest nalogodavca
 - posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla
 - prisustvovati sklapanju pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
 - prisustvovati primopredaji nekretnine koja je predmet pravnog posla uz sastavljanje, primopredajnog zapisnika;
13. Ukoliko nalogodavac opunomoći Agenciju VSP Nekretnine, agencija će za nalogodavca obaviti slijedeće:
 - organizirati ovjeru potpisa ugovornih strana kod Javnog bilježnika,
 - u slučaju korištenja kredita banke obaviti će sve potrebne radnje za realizaciju pravnog posla.
 - podnijeti poreznu prijavu pri nadležnoj Poreznoj upravi
 - predati valjanu dokumentaciju za prijenos režija s Prodavatelja na Kupca, u HEP-u, Energu, Stambenom komunalnom gospodarstvu,
 - predati prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na kupljenim nekretninama ime Kupca kod zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda
14. Prema ovim uvjetima Agencija VSP Nekretnine je dovela nalogodavcu vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) ako je nalogodavcu omogućeno stupanje u vezu sa trećom 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-maila druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Obveze nalogodavca

1. Sklopiti Ugovor o posredovanju s Agencija VSP Nekretnine, u pisanom obliku standardni ili

isključivi (tzv. ekskluzivni).

2. Obavijestiti Agenciju VSP Nekretnine o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje 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.
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. A ako je nalogodavac pravna osoba- predočiti posredniku dokaz da je fizička osoba koja je potpisnik naloga, ovlaštena za zastupanje pravne osobe.
4. Osigurati Agenciji VSP Nekretnine i trećoj osobi zainteresiranoj za sklapanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine uz prisutnost/pratnju djelatnika Agencije VSP Nekretnine.
5. Pismenim putem obavijestiti Agenciju VSP Nekretnine o svim novim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis, vlasnički status i cijenu nekretnine,
6. Ukoliko ima namjeru pristupiti pregovorima o zaključenju pravnog posla, dužan je obavijestiti posrednika, te se očitovati da li želi u pregovorima nazočnost posrednika.
7. Odmah nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su Agencija VSP Nekretnine i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti Agenciji VSP Nekretnine posredničku naknadu (proviziju), osim ako nije drukčije ugovoreno.
8. Ako je to izričito ugovoreno naknaditi Agenciji VSP Nekretnine troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,
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 Agencija VSP Nekretnine sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji troškovi ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

Ostvarivanje prava na naknadu

Ukoliko dođe do zaključenja pravnog posla za koji je Posrednik posredovao između nalogodavca i treće osobe Nalogodavac je dužan Posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu utvrđenu tarifom posrednika koja je istaknuta na www.vsp.hr/VSP_Cijenik.pdf ove web stranice.

Posrednik stječe pravo na naplatu posredničke naknade u trenutku zaključenja pravnog posla za koji je posredovao između Nalogodavca i treće osobe

Pravni posao se smatra zaključenim kada su se Nalogodavac i treća osoba sporazumjeli u pogledu predmeta ugovora i cijene, odnosno u trenutku sklapanja ugovora, predugovora i/ili polaganja kapare za posredovani pravni posao. Prema ovim uvjetima posredovani pravni posao je i onaj kada Nalogodavac zaključi ugovor, predugovor i/ili položi kaparu sa trećom osobom, a sa kojom ju je Posrednik doveo u vezu, za nekretnine koje su vlasništvo treće osobe ili članova njegove obitelji iako nisu izričito navedene na Ugovoru o posredovanju ili Posredničkom listu.

U posredničku naknadu su kumulativno uključeni i svi troškovi koje je Posrednik imao prilikom posredovanja te Posrednik naplatom posredničke naknade gubi pravo na naknadu istih troškova. To se ne odnosi na troškove za poslove nastale kad posrednik u dogovoru s naručiteljem obavlja za njega i druge usluge u vezi s poslom koji je predmet posredovanja a koji ne ulaze u uobičajene aktivnosti posredovanja.

Ugovorena posrednička naknada ne uključuje troškove podmirjenja sudskih pristojbi za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničke nagrade pri ovjeri potpisa na ispravama, podmirjenje pristojbi za ishodovanje vlasničkog lista, kopije katastarskog plana, identifikacije, prijenos hipoteke, pristojbe za skidanje hipoteke, potvrde i druge isprave u svezi zaključenog pravnog posla.

Posrednik će snositi i troškove uobičajene odvjetničke usluge za izradu Ugovora o pravnom poslu za koji je posredovao, ali isključivo ako su te usluge obavljene od strane odvjetnika s kojim Posrednik ima ugovor o suradnji.

Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se sukladno Ugovoru o posredovanju.

Agencija VSP Nekretnine 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 Agencija VSP Nekretnine 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 VSP Nekretnine 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.

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.

Prestanak ugovora

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju ugovor o posredovanju, smatra se da je ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

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.

Nalogodavac može otkazati nalog za posredovanje pod uvjetom da opoziv nije protivan načelu savjesnosti. Postupak otkaza naloga s tim u svezi ne može pasti u nevrjeme s namjerom da se posrednika liši ili svjesno ošteti prava na naknadu.

Ukoliko Nalogodavac tijekom trajanja naloga za posredovanje, ili nakon njegovog opoziva, ne dužem od dvije godine, mimo Posrednika zaključi pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, ili ga zaključi putem drugog posrednika, a koji ga je u vezu s trećom osobom doveo nakon Posrednika, smatrati će se da je postupio protivno savjesnosti (u smislu čl. 12. Zakona o obveznim odnosima), te je dužan Posredniku u cijelosti namiriti posredničku

proviziju.

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

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

Dostupnost općih uvjeta Agencije VSP Nekretnine

Opći uvjeti poslovanja Agencije VSP Nekretnine dostupni su u službenim prostorijama Agencije VSP Nekretnine u Rijeci Osječka 28, na web stranicama posrednika www.vsp.hr te će se u skraćenoj formi nalaziti na tipskim posredničkim nalogima (ugovorima) Agencije VSP Nekretnine.

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 o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

Za moguće sporove nadležan je stvarno nadležan sud u Rijeci.