



SOMNIA RES d.o.o. (trgovačkog imena Dream Property Croatia, u daljnjem tekstu Posrednik), iz Splita, Kopilica 25, OIB 96738935149, sukladno članku 18. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, dana 16. svibnja 2024. usvaja slijedeće:

OPĆE UVJETE POSLOVANJA

I. Uvodne odredbe

Članak 1

- (A) Posrednik je agencija za posredovanje u prometu nekretnina, licencirana od strane Ministarstva gospodarstva, poduzetništva i obrta te upisana u imenik Hrvatske gospodarske komore.
- (B) Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Posrednika i Nalogodavca (fizičke ili pravne osobe).
- (C) Potpisom Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih Općih uvjeta poslovanja.
- (D) Opći uvjeti poslovanja objavljeni se na internetskoj stranici www.dreampropertycroatia.com te izloženi u uredu Posrednika.

II. Opći uvjeti ugovora o posredovanju

Članak 2

- (A) Opći uvjeti ugovora o posredovanju su ugovorne odredbe koje jedna ugovorna strana predlaže drugoj, bilo da su one sadržane u formi ugovora ili se na njih poziva u pisanom obliku.
- (B) Opći uvjeti poslovanja određuju vrstu i zaključenje ugovora o posredovanju, prava i obveze ugovornih strana u procesu posredovanja, posredničku proviziju, prava i obveze ugovornih strana u slučaju raskida ugovora o posredovanju i korištenje internetske stranice Posrednika.

Članak 3

Određeni izrazi u kontekstu ovih Općih uvjeta poslovanja određeni su Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina, a imaju slijedeća značenja:

- (A) Nekretnine su čestice zemlje, skupa sa svime što je trajno povezano sa njima, na ili ispod površine, a sve u skladu s propisima Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima;
- (B) Posrednik je licencirana tvrtka, osoba ili obrtnik koji ispunjava uvjete za obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretnina;
- (C) Posredovanjem u prometu nekretnina smatraju se sve radnje koje Posrednik poduzima kako bi Nalogodavca povezao sa trećom osobom, a što uključuje razgled nekretnine, pregovore i ostale radnje potrebne za zaključenje pravnih poslova vezanih uz kupnju ili prodaju nekretnine;
- (D) Nalogodavac je osoba ili tvrtka s kojom Posrednik sklapa Ugovor o posredovanju (a može biti prodavatelj, kupac ili drugi mogući sudionik u prometu nekretnina);
- (E) Treća strana je osoba koju Posrednik nastoji pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavcem, kako bi pregovarao i dogovorio pravni posao vezan uz određenu nekretninu;
- (F) Ugovor o posredovanju je pisani ugovor između Posrednika i Nalogodavca.



III. Ugovor o posredovanju

Članak4

Ugovor o posredovanju mora biti potpisan od strane Nalogodavca, bilo da je Nalogodavac prodavatelj koji želi angažirati Posrednika u postupku prodaje nekretnine ili je Nalogodavac (potencijalni) kupac koji želi angažirati Posrednika u postupku razgledavanja, kupnje i/ili od Posrednika traži informaciju o točnoj lokaciji nekretnine.

Članak 5

Pri potpisivanju Ugovora o posredovanju, Posrednik preuzima obvezu pokušati pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu koja je zainteresirana zaključiti sa Nalogodavcem (pred)ugovor o kupoprodaji nekretnine; a Nalogodavac u slučaju ispunjenja preuzima obvezu platiti Posredniku posredničku proviziju.

Članak6

Ugovor o posredovanju sklapa se u pisanom obliku i postaje važeći u trenutku zaključenja. Vrijedi 1 godinu i automatski se produljuje dok nekretnina ne bude prodana ili povučena s tržišta. Trajanje Ugovora može biti sporazumno drukčije dogovoreno.

Članak7

- (A) Ugovor o posredovanju mora sadržavati podatke o Posredniku, Nalogodavcu, nekretnini, vrsti i bitnom sadržaju posla za koji se obavlja posredovanje te podatke o posredničkoj proviziji i dospijeću naplate iste.
- (B) Ukoliko je Nalogodavac Kupac, Opći uvjeti poslovanja primjenjuju se za nekretnine o kojima su pružene informacije o točnoj lokaciji, bilo u komunikaciji putem e-pošte ili osobno. U slučaju razgleda nekretnine, pored ugovora o posredovanju Nalogodavac u svojstvu kupca će dobiti i Popis nekretnina – listu nekretnina koje je pogledao sa Posrednikom.

Članak8

Standardni ugovor o posredovanju je neekskluzivan. Nalogodavac je dužan platiti proviziju Posredniku samo ukoliko je kupoprodaja nekretnine rezultat radnji koje je Posrednik poduzeo kako bi se uspostavila veza između Nalogodavca i treće osobe, a što uključuje i informacije o točnoj lokaciji i karakteristikama nekretnine.

Članak9

Nalogodavac može pristati i na ekskluzivno korištenje posredničkih usluga koje pruža Posrednik, u slučaju čega:

- (A) Ekskluzivno posredovanje mora biti jasno navedeno u naslovu ugovora;
- (B) Ugovor o posredovanju mora sadržavati međusobno dogovoreno razdoblje trajanja;
- (C) Nalogodavac se obvezuje da neće koristiti usluge drugih posrednika tijekom trajanja ugovora.

IV. Ponuda nekretnina, cijene, dostupnost i razgledavanja

Članak10

Ponuda Posrednika temelji se na podacima dobivenim od prodavatelja, a koji su podložni promjenama o kojima Posrednik možda nije bio obaviješten. Posrednik zadržava mogućnost pogreške u opisu i/ili cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana i/ili unajmljena ili da je prodavatelj odlučio povući nekretninu s tržišta.



Članak 11

- (A) Posrednik nije odgovoran za bilo kakve pogreške ili nemarno ponašanje prodavatelja, propuste ili oštećenja uzrokovane ograničenjima ili skrivenim manama nekretnine koje je Nalogodavac znao ili trebao znati, ali o tome nije obavijestio Posrednika.
- (B) Posrednik nije odgovoran za nemarno ponašanje Nalogodavca, a naročito za lažne, netočne i nepravodobne informacije ili nepružanje istinitih, ispravnih i ažuriranih informacija o nekretnini, uvjetima i predmetu posredovanja.

Članak 12

Cijene su iskazane i plative u eurima.

Članak 13

Iako će Agencija nastojati pokazati nekretninu potencijalnom kupcu na dogovoreni datum i vrijeme, nije odgovorna za njezino zauzeće ili druge uzroke koji bi mogli spriječiti razgledanje. Ako postoji naknada za razgled, Agencija će o tome unaprijed obavijestiti potencijalnog kupca.

V. Primanje ispunjenja

Članak 14

- (A) Ugovor o posredovanju ne ovlašćuje Posrednika da u ime Nalogodavca primi ispunjenje obveza koje proizlaze iz (pred) ugovora sklopljenog kao rezultat njegova posredovanja. Iznimno, Posrednik može sklopiti (pred)ugovor o kupoprodaji u ime Nalogodavca, ali samo ako mu Nalogodavac izda posebnu punomoć za tu svrhu.
- (B) Nalogodavac nije dužan ući u pregovore s trećom stranom koju je pronašao Posrednik ili zaključiti (pred)ugovor pod uvjetima koje je dao Posredniku. Međutim, Nalogodavac će biti odgovoran za svu nastalu štetu u slučaju da je postupio protiv načela poštenja i savjesti.

VI. Obveze Posrednika

Članak 15

Potpisivanjem Ugovora o posredovanju, Posrednik se obvezuje:

- (A) Pokušati pronaći i dovesti u vezu sa Nalogodavcem treću osobu koja je sa njime zainteresirana zaključiti (pred)ugovor o kupoprodaji nekretnine;
- (B) Obavijestiti Nalogodavca o prosječnoj cijeni sličnih nekretnina na tom području, na zahtjev i ovisno o dostupnosti takvih informacija;
- (C) Pregledati svu raspoloživu dokumentaciju koja dokazuje vlasništvo, posjed i/ili druga stvarna prava na predmetnoj nekretnini;
- (D) Poduzeti potrebne radnje kako bi se nekretnina primjereno oglasila na tržištu te objaviti odgovarajuće oglase bez utjecaja Nalogodavca;
- (E) Organizirati razglede nekretnine;
- (F) Sudjelovati u pregovorima i nastojati dogovoriti zaključenje (pred)ugovora o kupoprodaji;
- (G) Čuvati osobne podatke Nalogodavca samo za internu uporabu te čuvati podatke o nekretnini i ugovoru o posredovanju kao poslovnu tajnu, ako tako zahtijeva Nalogodavac;
- (H) Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima relevantnim za potencijalnu kupoprodaju o kojima Posrednik ima saznanja ili je morao imati saznanja.



Članak 16

Posrednik nije dužan odgovoriti na upite niti pružati informacije o nekretninama iz njegove ponude ukoliko iz upita ne može nedvojbeno izvršiti identifikaciju stranke (ime i prezime, email i/ili kontakt broj) ili ukoliko procijeni da se radi o neovlaštenom ili prikriivenom prikupljanju podataka na njegovu štetu.

VII. Obveze Nalogodavca

Članak 17

Potpisivanjem ugovora o posredovanju, Nalogodavac se obvezuje:

- (A) Obavijestiti Agenciju o svim okolnostima važnim za pružanje posredničkih usluga te predstaviti točne informacije o vlasništvu nekretnine, posebice građevinsku i/ili uporabnu dozvolu ili druge dokumente koji dokazuju legalnost nekretnine;
- (B) Predočiti dokaz o vlasništvu (vlasnički list) ili drugom stvarnom pravu na predmetnoj nekretnini te obavijestiti Posrednika o svim uknjiženim ili neuknjiženim teretima;
- (C) Obavijestiti Posrednika o svim promjenama vezanim uz nekretninu, osobito promjenama povezanim s vlasništvom nekretnine;
- (D) Omogućiti razgled nekretnine Posredniku i/ili trećim stranama sa kojima ga Posrednik povezuje;
- (E) Osigurati Posredniku relevantne i ažurirane podatke o nekretnini, uključujući opis i cijenu;
- (F) Platiti Posredniku dogovorenu posredničku proviziju, ukoliko je sklapanje (pred)ugovora o kupoprodaji rezultat radnji koje je Posrednik poduzeo kako bi Nalogodavcapovezao sa trećom osobom;
- (G) Pokriti sve troškove koji prelaze ugovorenu posredničku proviziju, ako je tako izričito dogovoreno u ugovoru o posredovanju;
- (H) Dopustiti Posredniku otkrivanje pojedinosti o nekretnini i/ili organiziranje razgleda samo trećim osobama koje imaju status Nalogodavca.

VIII. Posrednička provizija

Članak 18

Standardna ukupna posrednička provizija za uslugu koju pruža Posrednik iznosi 6%+ PDV od konačno dogovorene vrijednosti nekretnine.

Članak 19

- (A) Posrednička provizija je predmet ugovora o posredovanju, zaključenog između Posrednika i Nalogodavca. Posrednik zadržava pravo ugovaranja posredničke provizije niže ili više od standardne, ukoliko je ista u skladu sa financijskom situacijom Nalogodavca, obavljenim radom i postignutim rezultatom.
- (B) Agencija ima pravo na posredničku proviziju čak i ako ista nije precizno dogovorena tarifom, ugovorom o posredovanju ili drugim propisom. U tom slučaju naknadu određuje sud, u skladu odrađenim radom i uslugama koje je Posrednik pružio.
- (C) Zakon o posredovanju u prometu nekretnina koristi pojam "Nalogodavac", ne razlikujući pritom kupca i prodavatelja. Sukladno tome, posredničku proviziju plaćaju svi ugovorni Nalogodavci, i Kupac i Prodavatelj, osim ako nije drugačije navedeno.
- (D) U smislu odredbi članka 847 Zakona o obveznim odnosima, Posrednik može izvršiti posredovanje za obje strane – i kupca i prodavatelja kao Nalogodavca. U tom slučaju, posrednik može od svakog Nalogodavca (i kupca i prodavatelja) zahtijevati samo polovinu (3% + PDV) ukupne posredničke provizije i naknadu polovine troškova (ako je takva naknada ugovorena).



Članak 20

- (A) Posrednik ostvaruje pravo na posredničku proviziju u trenutku potpisivanja kupoprodajnog (pred)ugovora ili zaključenja drugog pravnog posla koji uzrokuje prijenos vlasništva nad nekretninom.
- (B) Posrednik će posredničku proviziju naplatiti Nalogodavcu kada je isplata ili uplata bilo kojeg dijela kupoprodajne cijene ili dogovorene naknade izvršena od strane ili u korist Nalogodavca. Ukoliko se kupoprodajna cijena plaća u fazama, posrednička provizija će proporcionalno pratiti postotak faze plaćanja.
- (C) Ukoliko se kupoprodajni (pred)ugovor otkáže bez krivnje Posrednika, Posrednik zadržava pravo naplatiti odštetnu naknadu (sukladnu stvarnim troškovima, ali ne veću od dogovorene ukupne posredničke provizije) Nalogodavcu koji je otkazao (pred)ugovor.

Članak 21

Posrednik ima pravo na posredničku proviziju čak i u slučaju kada (pred)ugovor naveden u članku 19. Općih uvjeta poslovanja zaključuje:

- (A) Nalogodavčev bračni ili vanbračni drug, krvni srodnik u prvoj liniji ili pobočnoj liniji do drugog koljena te bilo koja druga njemu bliska osoba (npr. ovlaštena osoba, poslodavac, zaposlenik ili suradnik);
- (B) Trgovačko društvo koje je osnovao Nalogodavac ili bilo koja od osoba navedenih u stavku A ovog članka te ako Nalogodavac ili bilo koja od osoba navedenih u stavku A ovog članka u društvu zajedno imaju više od 50% (pedeset posto) vlasničkih udjela (poslovni udjeli, dionice).

Članak 22

Posrednička provizija ne uključuje nikakve troškove vezane uz postupak kupnje (odvjetničke naknade, javnobilježničke i sudske pristojbe, računovodstvene usluge, porez na nekretnine, PDV itd.).

IX. Raskid ugovora o posredovanju

Članak 23

- (A) Ugovor o posredovanju smatrat će se raskinutim odmah po dostavi pisane obavijesti o otkazu od strane koja ga želi raskinuti. Ova se klauzula ne odnosi na ekskluzivne ugovore o posredovanju.
- (B) Po raskidu ugovora o posredovanju, Nalogodavac je Posredniku dužan pokriti sve dodatne troškove za usluge pružene izvan uobičajene posredničke provizije, ukoliko su takvi troškovi i usluge izričito dogovoreni u ugovoru o posredovanju.
- (C) Ako u roku 1 godine od raskida ugovora o posredovanju Nalogodavac zaključi kupoprodajni (pred)ugovor kao rezultat radnji koje je Posrednik poduzeo tijekom trajanja ugovora o posredovanju, kako bi povezao Nalogodavca i treću osobu, Nalogodavac je dužan Posredniku platiti punu posredničku proviziju.
- (D) Odredbe stavaka B i C ovog članka odnose se i na otkaz ekskluzivnog ugovora o posredovanju.



X. Internetska stranica Posrednika

Članak 24

Posrednikova internetska stranica je www.dreampropertycroatia.com. Sadržaj na toj stranici namijenjen je osobnoj uporabi. Informacije na stranici mogu se promijeniti bez prethodne obavijesti/najave.

- (A) Posrednik ne može jamčiti za točnost, pravovremenost, način prezentacije, potpunost ili prikladnost informacija i materijala pronađenih ili ponuđenih na stranici. Uporabom prihvaćate mogućnost da informacije i materijali mogu sadržavati nenamjerne pogreške. Korištenje bilo kakvih informacija ili materijala na stranici isključivo je na vlastitu odgovornost.
- (B) Stranica sadrži različite materijale koji su naše vlasništvo ili su na nas licencirani. U skladu sa Zakonom o autorskim pravima, potrebno je dopuštenje prije reprodukcije. Svi proizvodi reproducirani na web stranici, koji nisu u vlasništvu ili licencirani na Posrednika, odgovarajuće su akreditirani, ukoliko je to moguće.
- (C) Poveznice s drugim stranicama ne znače da iste podržavamo. Nemamo nikakvu odgovornost za sadržaj povezanih stranica.
- (D) Neovlašteno korištenje stranice može dovesti do tužbe i/ili biti kazneno djelo. Svaki spor koji proizlazi iz neovlaštenog korištenja podliježe zakonima Republike Hrvatske.

XI. Zaštita osobnih podataka

Članak 25

Sukladno Zakonu o zaštiti osobnih podataka, a u skladu sa Direktivom EU 2016/679, Posrednik je donijeo Izmijenjenu i dopunjenu Uredbu o zaštiti osobnih podataka. Nalogodavac koji potpisom prihvati Opće uvjete (a što se napose odnosi na ugovor o posredovanju i dokumentaciju koju Posrednik mora prikupiti u zakonskom opsegu), prihvaća navedenu Uredbu.

XII. Završne odredbe

Članak 26

- A) Na pitanja koja nisu obuhvaćena Općim uvjetima poslovanja Posrednika primjenjuju se odredbe Zakona o obveznim odnosima i Zakona o posredovanju u prometu nekretnina.
- B) U slučaju bilo kakvih sporova koji proizlaze iz ovih Općih uvjeta poslovanja, strane prihvaćaju nadležnost suda u Splitu.