

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

INSPIRE – obrt za posredovanje u prometu nekretnina

vl. Ana Baumgarten, Rijeka, Berte Jardas 34, OIB 04238461861

Članak 1 – Opće odredbe

Ovim Općim uvjetima poslovanja uređuju se poslovni odnosi između obrta Inspire – obrt za posredovanje u prometu nekretnina (Posrednik) i fizičkih ili pravnih osoba koje s Posrednikom sklapa ugovor o posredovanju ili koriste druge usluge Posrednika (Nalogodavac)

Posrednik obavlja djelatnost posredovanja u prometu nekretnina sukladno važećim propisima RH te je upisan u Registar posrednika pri HGK pod licencom broj 11/2025

Ovlašteni agent: Ana Baumgarten, upisana u registar agenata pod brojem 16/2025

Kontakt:

- Adresa: Berte Jardas 34, 51000 Rijeka
 - Telefon: 095 587 5810
 - E-mail: inspire.nekretnine@gmail.com
 - Web: <https://inspire-nekretnine.hr/>
-

Članak 2 – Pojmovi

- **Posrednik** – Inspire – obrt za posredovanje u prometu nekretnina
- **Nalogodavac** – fizička ili pravna osoba koja sklapa ugovor o posredovanju
- Prodavatelj / davaoc nekretnine – daje nalog za prodaju ili najam svoje nekretnine
- Kupac / najmoprimac – daje nalog za pronalazak nekretnine za kupnju ili najam
- **Treća osoba** – osoba koju Posrednik dovede u vezu s Nalogodavcem radi sklapanja pravnog posla

Svaka strana sklapa vlastiti ugovor o posredovanju i odgovorna je za ispunjavanje svojih obveza

Članak 3 – Ugovor o posredovanju

- Posrednik može istovremeno posredovati i za Prodavatelja i za Kupca
 - Svaka strana sklapa vlastiti ugovor, a naknada se obračunava prema svakom ugovoru posebno
-

Članak 4 – Obveze posrednika

- Nastojati pronaći i dovesti u vezu Nalogodavca s trećom osobom
 - Upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine
 - Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za pravni posao
 - Čuvati poslovne podatke Nalogodavca kao poslovnu tajnu
 - Omogućiti razgledavanje nekretnine
 - Sudjelovati u pregovorima i pomagati pri sklapanju pravnog posla
-

Članak 5 – Obveze Nalogodavca

- Obavijestiti Posrednika o bitnim podacima o nekretnini ili zahtjevima vezano uz nekretninu koju želi kupiti ili unajmiti
 - Dati na uvid dokumentaciju koja dokazuje vlasništvo ili drugo pravo raspolaganja nekretninom, ukoliko je Prodavatelj
 - Omogućiti razgledavanje nekretnine, ukoliko je Prodavatelj
 - Redovito obavještavati Posrednika o promjenama cijene, uvjeta prodaje ili drugih važnih okolnosti
 - Suradivati s Posrednikom i ispunjavati sve obveze iz ugovora o posredovanju
 - Isplatiti Posredniku posredničku naknadu prema uvjetima ugovora za svaku stranu koja je dala nalog
-

Članak 6 – Posrednička naknada

- Naknada kod kupoprodaje: 6 % od ugovorene cijene (3 % prodavatelj, 3 % kupac)
 - Minimalna naknada: 1.000 EUR za nekretnine < 40.000 EUR
 - Posrednik nije u sustavu PDV-a
-

Članak 7 – Nastanak prava na naknadu

- 50 % naknade prilikom sklapanja predugovora
 - 50 % prilikom sklapanja konačnog ugovora
-

Članak 8 – Posrednička naknada kod najma

- Naknada iznosi jednu mjesečnu najamninu i dospijeva prilikom sklapanja ugovora
-

Članak 9 – Dodatne usluge u okviru posredovanja

- Izvadak novog z.k. izvotka iz Gruntovnice nakon odluke Nalogodavca za kupnju i dogovora uvjeta
- Provjera ostalih dokumenata u okviru zakonskih mogućnosti Posrednika
- Vođenje pregovora o kupoprodaji s ciljem postizanja najpovoljnije cijene i uvjeta useljenja
- U suradnji s odvjetničkim uredom, izrada kompletne kupoprodajne dokumentacije (predugovori, ugovori, punomoći, tabularne izjave i sl.)
- Preuzimanje postupka prijenosa imena novog vlasnika u komunalnim službama (vodovod, plin, elektro, stambeno-komunalno)
- Pristup svim bitnim dokumentima, podacima i informacijama kojima raspolaže Posrednik (tlocrti, skice, građevinske dozvole i dr.)

Ove usluge su uključene u posredničku naknadu i ne naplaćuju se posebno

Članak 9a – Dodatne usluge druge djelatnosti

- Posrednik može pružati dodatne usluge vezane uz pripremu dokumentacije i savjetovanje koje se ugovaraju posebnim ugovorom i naplaćuju posebno
- Ove usluge ne ulaze u posredničku naknadu i spadaju u djelatnost „Ostale osobne uslužne djelatnosti – savjetovanje i priprema dokumentacije“

Primjeri usluga:

- Provjera dokumenata u okviru zakonskih mogućnosti Posrednika
 - Pomoć u pregovorima vezano uz kupoprodaju
 - Prijenos režija na novog vlasnika
 - Administrativna pomoć pri pribavljanju dokumentacije (vlasnički list, katastarski plan, uporabna dozvola i sl.)
 - Pomoć pri ishođenju OIB-a za strane državljane i komunikacija s poreznom upravom i drugim uredima
 - Pomoć u komunikaciji s bankama, odvjetnicima i javnim bilježnicima
 - Povezivanje s financijskim savjetnicima, procjeniteljima, geodetima, projektantima i prevoditeljima
-

Članak 10 – Naplata bez obveznog ugovora

- Posrednik može naplatiti pruženu uslugu putem ugovora o posredovanju ili putem računa
- U praksi se preporučuje sklapanje pisanog ugovora radi jasnog utvrđivanja prava i obveza

Članak 11 – Povjerljivost

- Posrednik čuva kao poslovnu tajnu sve podatke o Nalogodavcu, nekretnini i poslovnim pregovorima
-

Članak 12 – Zaštita osobnih podataka

- Posrednik prikuplja i obrađuje osobne podatke Nalogodavca isključivo u svrhu obavljanja djelatnosti posredovanja, sukladno GDPR-u
-

Članak 13 – Prestanak ugovora i rokovi

- Ugovor o posredovanju sklopljen je na razdoblje od 3 godine i može se sporazumom ugovornih strana više puta produžiti
 - Ugovor prestaje:
 - Iste kom 3 godine ako u tom roku nije sklopljen pravni posao za koji je posredovanje ugovoreno
 - Sporazumom stranaka
 - Otkazom bilo koje strane pod uvjetom da nije suprotan načelu savjesnosti
 - Sklapanjem pravnog posla za koji je posredovanje ugovoreno
-

Članak 14 – Rješavanje sporova

- Sve sporove strane nastoje riješiti sporazumno
 - Ako to nije moguće, nadležan je Općinski sud u Rijeci
-

Članak 15 – Završne odredbe

- Ovi Opći uvjeti poslovanja sastavni su dio svakog ugovora o posredovanju
 - Objavljeni su na internetskoj stranici Posrednika i dostupni u poslovnim prostorijama
-

Članak 16 – Zaštita posrednika nakon prestanka ugovora

- Posrednik zadržava pravo na naknadu ako Nalogodavac sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu tijekom trajanja ugovora
 - Ako se pravni posao sklapa u roku od 1 godine nakon prestanka ugovora kao posljedica posrednikova djelovanja, Posrednik ima pravo na naknadu
 - Ako Nalogodavac sklapa pravni posao s osobom bližeg krvnog ili tazbinskog srodstva osobe s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, Posrednik ima pravo na dvostruki iznos naknade
-

Članak 17 – Oglašavanje i marketing nekretnine

- Nalogodavac daje Posredniku pravo fotografiranja, snimanja i oglašavanja nekretnine putem internetskih portala, društvenih mreža i drugih marketinških kanala u svrhu pronalaska kupca ili najmoprimca