



Ostravska 4, 21000 Split, Croatia

fax/tel: 021 /455 207

OIB: 46649642286

IBAN: HR4024070001100641746

SWIFT: OTPVHR2X

info@alfastan2.hr www.alfastan2.hr

Opći uvjeti poslovanja

Sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/14, 14/14, 32/19) na snazi od 01.04.2019.g., ALFA STAN 2 d.o.o. za poslovanje nekretninama, sa sjedištem u PODSTRANI, SVETI MARTIN 138, upisano u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod matičnim brojem subjekta upisa (MBS): 060243786, MB 02397382, osobni identifikacijski broj (OIB): 46649642286 kao posrednik u prometu nekretnina donosi Opće uvjete za obavljanje posredovanja.

OPĆE UVJETE POSLOVANJA

1. OPĆE ODREDBE

- 1.1 Općim uvjetima poslovanja (dalje u tekstu: Opći uvjeti) agencija za posredovanje nekretnina ALFA STAN 2 d.o.o. (dalje u tekstu Agencija) uređuje osnovne, obvezne poslovne odnose između Agencije i fizičke ili pravne osobe nalogodavca: prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimalac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu Nalogodavac) kojima Agencija pruža usluge posredovanja u prometu nekretnina a koja sa posrednikom sklapa pisani Ugovor o posredovanju.
- 1.2 Opći uvjeti primjenjuju se zajedno s pojedinačnim ugovorima sklopljenim s nalogodavcima i čine sastavni dio pojedinačnog ugovora sklopljenog s nalogodavcem.
- 1.3 Podaci o nalogodavcu čine poslovnu tajnu Agencije i ona ih smije koristiti samo u svrhu posredovanja u prometu nekretnina i može se priopćavati samo trećoj osobi kod posredovanja, državnim i javnim tijelima, pravnim osobama i ustanovama sukladno zakonskim propisima, te javno oglašavati na način određen ugovorom o posredovanju.
- 1.4 Agencija je po pisanom nalogu Nalogodavca dužna kao poslovnu tajnu čuvati podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom odnosno poslom za koji posreduje.

2. POSLOVANJE AGENCIJE

- 2.1 Agencija u obavljanju poslova posredovanja postupa s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i poslovnim običajima (pažnjom dobrog stručnjaka).
- 2.2 Agencija poslove posredovanja u prometu nekretnina obavlja temeljem ugovora o posredovanju koji sklapa s Nalogodavcem u pismenom obliku i na određeno vrijeme.
- 2.3 Prilikom sklapanja ugovora o posredovanju Agencija utvrđuje identitet Nalogodavca uvidom u osobnu ispravu pri čemu se utvrđuje ime i prezime, adresa prebivališta ili boravišta i podaci o ispravi na temelju koje se utvrđuje identitet klijenta.
- 2.4 Identitet pravne osobe utvrđuje se uvidom u Izvadak iz sudskog registra za poduzeća, odnosno uvidom u obrtnicu za obrte.

3. OBVEZE KLIJENTA

- 3.1 Prilikom sklapanja Ugovora o posredovanju Nalogodavac je dužan Agenciji uručiti svu vlasničku i tehničku dokumentaciju kojom raspolaže za određenu nekretninu, dati Agenciji na uvid dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani te obavijestiti Agenciju o eventualnom postojanju uknjiženih ili neuknjiženih tereta na nekretnini kao i o svim drugim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja.
- 3.2 Omogućiti Agenciji i trećoj osobi razgledavanje nekretnine prema prethodnoj obavijesti Agencije.
- 3.3 Obavijestiti Posrednika o cijeni nekretnine.
- 3.4 Nakon zaključivanja posredovanog pravnog posla, isplatiti Agenciji posredničku naknadu i troškove na način kako je to regulirano ugovorom o posredovanju, osim ako nije drugačije ugovoreno.
- 3.5 ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja,

4. OBVEZE AGENCIJE



Ostravska 4, 21000 Split, Croatia

fax/tel: 021 /455 207

OIB: 46649642286

IBAN: HR4024070001100641746

SWIFT: OTPVHR2X

info@alfastan2.hr www.alfastan2.hr

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

I KUPOPRODAJA NEKRETNINE

1. prikupiti postojeću vlasničku dokumentaciju (ZK izvadak, posjedovni list, kopiju katastarskog plana) i tehničku dokumentaciju (lokacijsku dozvolu, građevinsku dozvolu, uporabnu dozvolu) i drugu relevantnu dokumentaciju za nekretninu
2. analizirati prikupljene podatke (provjeriti stanje nekretnine)
3. upozoriti Nalogodavca: na eventualne očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišno knjižnim stanjem nekretnine, na upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretnini, na pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani, na eventualne nedostatke građevne i uporabne dozvole prema posebnom zakonu, na eventualno postojanje i okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno pravnim propisima
4. ukoliko je predmet posredovanja zemljište; provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornom uređenju koji se odnosi na to zemljište
5. obići nekretninu na terenu i prema potrebi pri tom izraditi fotografije nekretnine, tlocrt, izmjeru prostorija i teh. opis nekretnine
6. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine
7. na traženje Nalogodavca angažirati ovlaštenog procjenitelja za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine
8. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Agenciji poznate i sa zakonskim odredbama koje reguliraju kupoprodaju nekretnina
9. oglašavati u svezi s nekretninom u sredstvima javnog priopćavanja, elektroničkim medijima, prostorijama Agencije i na druge prikladne i uobičajene načine pri čemu Agencija obavezno objavljuje svoju tvrtku
10. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora
11. obaviti pripremne radnje za sklapanje pravnog posla
12. ukoliko je posebno ugovoreno Agencija obavlja i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja

II ZAKUP NEKRETNINE

1. prikupiti postojeću vlasničku dokumentaciju (vlasnički list) ili drugu dokumentaciju koja zakupodavcu daje pravo na sklapanje ugovora o zakupu poslovnog prostora
2. analizirati prikupljene podatke (provjeriti stanje nekretnine)
3. obići nekretninu na terenu i prema potrebi pri tom izraditi fotografije nekretnine, tlocrt, izmjeru prostorija i teh. opis nekretnine
4. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Agenciji poznate i sa zakonskim odredbama koje reguliraju zakup poslovnih prostora
5. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom zakupa slične nekretnine
6. od zakupodavca pribaviti informacije o: visini zakupnine i načinu plaćanja, vrsti drugih troškova koji se plaćaju u vezi sa zakupom i način na koji će se plaćati, trajanje zakupa te druge relevantne informacije
7. oglašavati u svezi s nekretninom u sredstvima javnog priopćavanja, elektroničkim medijima, prostorijama Agencije i na druge prikladne i uobičajene načine pri čemu Agencija obavezno objavljuje svoju tvrtku
8. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora
9. obaviti pripremne radnje za sklapanje pravnog posla
10. ukoliko je posebno ugovoreno Agencija obavlja i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja

III NAJAM NEKRETNINE

1. prikupiti postojeću vlasničku dokumentaciju (vlasnički list) ili drugu dokumentaciju koja najmodavcu daje pravo na sklapanje ugovora o najmu
2. analizirati prikupljene podatke (provjeriti stanje nekretnine)



Ostravska 4, 21000 Split, Croatia

fax/tel: 021 /455 207

OIB: 46649642286

IBAN: HR4024070001100641746

SWIFT: OTPVHR2X

info@alfastan2.hr www.alfastan2.hr

3. običi nekretninu na terenu i prema potrebi pri tom izraditi fotografije nekretnine, tlocrt, izmjeru prostorija i teh. opis nekretnine
4. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Agenciji poznate i sa zakonskim odredbama kojim reguliraju najam
5. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom najma slične nekretnine
6. od najmodavca pribaviti informacije o: visini najamnine i načinu plaćanja, vrsti drugih troškova koji se plaćaju u vezi sa stanovanjem i način na koji će se plaćati, trajanje najma te druge relevantne informacije
7. oglašavati u svezi s nekretninom u sredstvima javnog priopćavanja, elektroničkim medijima, prostorijama Agencije i na druge prikladne i uobičajene načine pri čemu Agencija obavezno objavljuje svoju tvrtku
8. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora
9. obaviti pripremne radnje za sklapanje pravnog posla
10. ukoliko je posebno ugovoreno Agencija obavlja i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet Posredovanja

5. PONUDA NEKRETNINA

- 5.1 Naša se ponuda temelji na podacima koje zaprimimo pismenim i usmenim putem od strane nalogodavca. Postoji mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje a agenciju nije obavijestio.
- 5.2 Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi.
- 5.3 Ako je primatelju naše ponude već upoznat sa nekretninama koje smo mu ponudili, obavezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem , putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučenim pismom

6. POSREDNIČKA NAKNADA/ CJENIK USLUGA

KUPOPRODAJA

naknada se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene

Najviša ukupna Naknada	Po dogovoru
Najniža ukupna Naknada	2 %, ali ne manje od 1.100 EUR
PRODAJA	
Naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	2 %, ali ne manje od 1.100 EUR
KUPNJA	
Naknada za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	2 %, ali ne manje od 1.100 EUR
ZAMJENA	
Prilikom zamjene nekretnine Naknada se naplaćuje od svake strane u zamjeni,	
a % se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom	2 %, ali ne manje od 1.100 EUR

ZAKUP I NAJAM

IZNAJMLJIVANJE – Naknada od najmodavca (zakupodavca)/Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)

- 200 % ➤ Za najam ili zakup trajanja 10 godina i više
- 150 % ➤ Za najam ili zakup trajanja od 3 do 9 godina
- 100 % ➤ Za najam ili zakup trajanja od 9 mjeseci do 3 godine
- 50 % ➤ Za najam ili zakup trajanja od 1 do 9 mjeseci



Ostravska 4, 21000 Split, Croatia

fax/tel: 021 /455 207

OIB: 46649642286

IBAN: HR4024070001100641746

SWIFT: OTPVHR2X

info@alfastan2.hr www.alfastan2.hr

UNAJMLJIVANJE – Naknada od najmoprimca (zakupnika)/Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)

- 200 % ➤ Za najam ili zakup trajanja 10 godina i više
- 150 % ➤ Za najam ili zakup trajanja od 3 do 9 godina
- 100 % ➤ Za najam ili zakup trajanja od 9 mjeseci do 3 godine
- 50 % ➤ Za najam ili zakup trajanja od 1 do 9 mjeseci

OSTALE USLUGE

- Poslovno savjetovanje i angažman posrednika..... 80 EUR/sat
- ** Izlazak na teren, fotografiranje i uvrštavanje nekretnine u ponudu ag80 EUR
- Procjena nekretnine od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja (stanovi i građ. zemljišta).....500 EUR
- Procjena nekretnine od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja (kuće i poslovni prostori)..... Po ponudi
- * Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave u mjestu sjedišta agencije..... 20 EUR
- * Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista i drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave izvan mjesta sjedišta agencije.....15 EUR /sat + 0,5 EUR po prijednom km

Tečaj 1€=7,53450 kn

* u cijenu nisu uračunate takse i administrativne pristojbe

** za naplaćeni iznos umanjujemo posredničku naknadu kod prodaje nekretnine

PDV nije uključen u cijenu

- 6.1 Pravo na posredničku naknadu stječe se prilikom sklapanja Predugovora, što se posebno regulira Ugovorom o posredovanju.
- 6.2 Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu.
- 6.3 Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.
- 6.4 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.
- 6.5 Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) 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 ili trećoj osobi priopćio ime, broj telefona, telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je omogućio uvid u točnu lokaciju tražene nekretnine.

7. PRESTANAK UGOVORA

- 7.1 Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci 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. Ukoliko u to vremensko roku ne dođe do realizacije posla, ugovor se automatski produžuje sve dok jedna od ugovornih strana pisanim putem ne prekine suradnju.
- 7.2 Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora.
- 7.3 Ukoliko nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor zbog odustajanja od daljnje prodaje, dužan je u roku od 7(sedam) dana posredniku nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora, u minimalnom iznosu 2.000,00 kn + PDV.
- 7.4 Kad ugovor prestane zbog isteka 12 mjeseci, ugovorne 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.
- 7.5 Ako u roku 2 godine nakon prestanka važenja ugovora nalogodavac sklopi pravni posao, s osobom s kojom ga je povezao posrednik, a za koji je posrednik posredovao u vrijeme važenja ugovora, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako Ugovorom nije drugačije ugovoreno.
- 7.6 Stranka može prigovore upisati u knjigu evidencija prigovora potrošača koja se nalazi u poslovnom prostoru agencije.

8. OSTALE ODREDBE

- 8.1 Za odnose između posrednika i agencije i ostalih osoba kojih se tiče, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.
- 8.2 U slučaju spora, ugovorne strane dužne su prije pokretanja sudskog postupka, pokušati spor riješiti mirenjem ili putem Centra za mirenje pri HGK, a tek ako mirenje ne uspije pokrenuti sudski spor kod suda u Pazinu.
- 8.3 Potpisom ugovora o posredovanju, nalogodavac daje izričitu suglasnost Alfa stan 2 d.o.o. za korištenje osobnih podataka i ostalih podataka iz ugovora, te potvrđuje da je obaviješten o načinu obrade podataka.
- 8.4 Osobne podatke obrađujemo u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka, Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka i ostalih propisa o zaštiti osobnih podataka.
- 8.5 Podaci se smatraju tajnom i ne mogu se dostavljati trećim osobama, osim u slučaju da su ti podaci neophodni za realizaciju ugovorenih i zakonskih obveza.
- 8.6 Posrednik Agencija ALFA STAN 2 d.o.o. sklopila je kod osiguravajuće kuće EUROHERC OSIGURANJE DD osiguranje d.d policu osiguranja od profesionalne odgovornosti za štetu koju bi mogla prouzročiti klijentu ili trećim osobama u svezi obavljanja posla u posredovanju u prometu nekretninama kod os.

9. ZAVRŠNE ODREDBE

- 9.1 Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina i drugi zakonski propisi koji reguliraju ovu materiju.
- 9.2 Agencija zadržava pravo izmjene i dopune Općih uvjeta u skladu sa zakonskim propisima i poslovnom politikom Agencije.
- 9.3 Opći uvjeti stupaju na snagu danom donošenja Zakona o posredovanju u prometu nekretninama, a primjenjuju se od 01.05.2019. godine.



Ostravska 4, 21000 Split, Croatia

fax/tel: 021 /455 207

OIB: 46649642286

IBAN: HR4024070001100641746

SWIFT: OTPVHR2X

info@alfastan2.hr www.alfastan2.hr

Split, 01.01.2023.



„Alfa Stan 2“

Direktor: Andrea Bogdanović