

## **OPĆI UVJETI POSLOVANJA TRGOVAČKOG DRUŠTVA SOLUM-NEKRETNINE D. O. O. ZA PROMET NEKRETNINAMA, TRGOVINU I USLUGE**

### **Članak 1.**

Općim uvjetima poslovanja Solum-nekretnine d. o. o. uređuju se poslovni odnos između trgovačkog društva Solum-nekretnine d. o. o. i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: nalogodavac) koja s trgovačkim društvom Solum-nekretnine d. o. o. sklapa ugovor o posredovanju. Solum-nekretnine d. o. o. je ovlašteno trgovačko društvo koje ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i koje je upisano u Registar posrednika u prometu nekretnina pri HGK-u. U trgovačkom društvu Solum-nekretnine d. o. o. su zaposleni agenti posredovanja u prometu nekretnina koji su upisani u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina pri HGK-u. Solum-nekretnine d. o. o. je potpisnik Pravila poslovanje posrednika u prometu nekretnina pri HGK-u.

### **POSREDOVANJE ZA PRODAVATELJA**

Odaberete li trgovačko društvo Solum-nekretnine d. o. o. kao posrednika u prodaji svoje nekretnine, naša će tvrtka s Vama kao prodavateljem sklopiti ugovor o posredništvu. Tim se ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama Solum-nekretnine d.o.o. se obvezuje da će za Vas, prodavatelja (nalogodavca), obavljati sljedeće poslove:

1. naći i povezati s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla;
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
3. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini te upozoriti nalogodavca:
  - na očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine
  - na upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu

- na pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani
  - na nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu
  - na okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima;
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove;
  5. omogućiti pregled nekretnina;
  6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora;
  7. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnosi na to zemljište;
  8. ishoditi izradu predugovora i ugovora o kupoprodaji nekretnina te tabularne izjave.

### **POSREDNIČKA NAKNADA PRODAVATELJA (PROVIZIJA)**

Za izvršenu uslugu posredovanja kod kupoprodaje nekretnina Solum-nekretnine d. o. o. će naplatiti proviziju od prodavatelja u iznosu od 2 % od dogovorene kupoprodajne cijene. Solum-nekretnine d. o. o. zadržava pravo da i od kupca naplatiti posredničku naknadu (proviziju) o čemu će s kupcem zaključiti ugovor o posredovanju.

Solum-nekretnine d. o. o. zadržava pravo da promijeni visinu posredničke naknade što se točno određuje ugovorom o posredovanju. Visina ukupne naknade ne smije prelaziti 6% kupoprodajne cijene nekretnine.

### **POSREDOVANJE ZA KUPCA**

Kada kao kupac odaberete trgovačko društvo Solum-nekretnine d. o. o. da za Vas posreduje prilikom kupnje nekretnine, a naš Vas agent dovede u vezu s prodavateljem nekretnine za koju ste zainteresirani, s Vama se kao kupcem potpisuje ugovor o posredovanju.

Tim se ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama Solum-nekretnine d. o. o. obvezuje obavljati za kupca (nalogodavca) sljedeće poslove:

1. predočiti kupcu dokaz o vlasništvu nekretnine koja je predmet kupoprodaje;
2. ishoditi izradu predugovora i ugovora o kupoprodaji nekretnina;
3. kod javnog bilježnika organizirati ovjeru potpisa na predugovoru i ugovoru o kupoprodaji nekretnina;
4. u slučaju da se kupoprodajna cijena plaća dijelom ili u cijelosti kreditom banke, agent tvrtke Solum-nekretninae d. o. o. nazočuje solemnizaciji ugovora o kreditu kod javnog bilježnika nakon čega prijedlog za uknjižbu hipoteke nosi u zemljišnoknjižni odjel nadležnog suda radi uknjižbe hipoteke;
5. nakon što je hipoteka uknjižena, kupcu dostavlja rješenje i izvadak iz zemljišne knjige s uknjiženom hipotekom;
6. nazočuje isplati kupoprodajne cijene i primopredaji nekretnine prilikom čega se sastavlja zapisnik o primopredaji nekretnine;
7. upoznati kupca o zakonskoj obvezi plaćanja poreza na promet nekretnina ili s uvjetima za oslobođanje od poreza na promet nekretnina;
8. na temelju punomoći:
  - Poreznoj upravi podnijeti poreznu prijavu te nazočiti kada komisija Porezne uprave vrši procjenu nekretnine;
  - nakon što kupac plati porez na promet nekretnina, prema kupčevoj želji, ugovor o kupoprodaji nekretnina odnijeti u Poreznu upravu na stavljanje pečata kojim se utvrđuje da je porez plaćen ili da je kupac djelomično ili u cijelosti oslobođen plaćanja poreza na promet nekretnina;
  - nadležnim komunalnim ustanovama (Elektra, Plinara, Gradsko stambeno komunalno gospodarstvo, HEP Toplinarstvo, Vodoopskrba, Zagrebački holding i sl.) predati valjanu dokumentaciju za prijenos režija s prodavatelja na kupca

- u zemljišnoknjižni odjel nadležnog suda predati prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini na ime kupca.

### **POSREDNIČKA NAKNADA KUPCA (PROVIZIJA)**

Za izvršenu uslugu posredovanja kod kupnje nekretnina trgovačko društvo Solum-nekretnine d. o. o. od kupca naplaćuje proviziju u iznosu od 2 % od dogovorene kupoprodajne cijene nekretnine na području Grada Zagreba i Zagrebačke županije. Solum-nekretnine d. o. o. zadržava pravo da i od prodavatelja naplatiti posredničku naknadu (proviziju) o čemu će s prodavateljem zaključiti ugovor o posredovanju. Trgovačko društvo Solum-nekretnine d. o. o. zadržava pravo na promjenu visine posredničke naknade što se točno određuje ugovorom o posredovanju. Visina ukupne naknade ne smije prelaziti 6% od kupoprodajne cijene nekretnine.

### **POSREDOVANJE ZA NAJMODAVCA/ZAKUPODAVCA I NAJMOPRIMCA/ZAKUPOPRIMCA**

Kada najmodavac ili zakupodavac trgovačkom društvu Solum-nekretnine d. o. o. da nalog za posredovanje u najmu ili zakupu njegove nekretnine, odnosno kada najmoprimac ili zakupoprimac da nalog tvrtki Solum-nekretnine d. o. o. da posreduje u pronalaženju odgovarajuće nekretnine za najam ili zakup, Solum-nekretnine d. o. o. će s njime sklopiti ugovor o posredovanju. Obveza tvrtke Solum-nekretnine d. o. o. jest provjera vlasništva nekretnine koja je predmet najma ili zakupa, zatim prezentacija predmetne nekretnine, vođenje pregovora neophodnih za postizanje dogovora o najmu ili zakupu predmetne nekretnine, izrada ugovora o najmu ili zakupu, u ime najmodavca ili zakupodavca podnošenje porezne prijave Poreznoj upravi te, na kraju, nazočiti primopredaji nekretnine prilikom čega se sastavlja zapisnik o primopredaji.

### **POSREDNIČKA NAKNADA OD NAJMODAVCA/ZAKUPODAVCA i NAJMOPRIMCA/ZAKUPOPRIMCA**

Minimalna naknada: 75% mjesečne najamnine/zakupnine .

Naknada za najam ili zakup trajanja od 1 do 5 godina: 100% mjesečne najamnine/zakupnine.

Naknada za najam ili zakup trajanja od 5 i više godina: 150% mjesečne najamnine/zakupnine

Solum-nekretnine d. o. o. zadržava pravo da i od najmodavca/zakupodavca i od najmoprimca/zakupoprimca naplatiti posredničku naknadu (proviziju) o čemu će s najmodavcem/zakupodavcem i najmoprimcem/zakupoprimcem zaključiti ugovor o posredovanju. Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju.