**Opći uvjeti poslovanja**

**Igesije, obrta za upravljanje i poslovanje nekretninama**

(u primjeni od 15. svibnja 2024.)

**Članak 1. Polje primjene**

1. Ovi Opći uvjeti poslovanja primjenjuju se na svaki ugovor o pružanju usluga održavanja i upravljanja nekretninom koji sklapa Igesia, obrt za upravljanje i poslovanje nekretninama, MBO: 98703994, vl. Lujo Stanišić, Petrčane, Petrčane ulica V 15, OIB: 50819938749 (dalje u tekstu „**Igesia**“) sa vlasnicima nekretnina koji žele koristiti te usluge (dalje u tekstu: "**Korisnik**").
2. Ovi Opći uvjeti poslovanja objavit će se na internetskim stranicama Igesije i ažurirati u slučaju izmjena i dopuna.
3. Korisnik pristupa ovim Općim uvjetima potpisivanjem ugovora o pružanju usluga održavanja i upravljanja nekretninom u vlasništvu Korisnika (dalje u tekstu: "**Ugovor**"), čime izričito izjavljuje da je upoznat i suglasan s njihovim odredbama.
4. Pojedine odredbe Ugovora koje se razlikuju od ovih Općih uvjeta poslovanja imaju prednost u odnosu na ove Opće uvjete poslovanja.

**Članak 2. Sklapanje Ugovora**

1. U slučaju interesa Korisnika za sklapanje Ugovora, prije slanja bilo kakve ponude, Igesia će prvo pregledati nekretninu te na temelju toga, i izjašnjenja Korisnika o tome želi li ugovoriti dodatne usluge iz kataloga usluga i koje, izraditi ponudu u kojoj će biti naznačena cijena za svaku pojedinu uslugu iz kataloga usluga.
2. Ponuda za sklapanje Ugovora koju zainteresiranom Korisniku dostavi Igesia ne obvezuje Igesiju na sklapanje Ugovora.
3. Preduvjet za sklapanje Ugovora je da je Korisnik vlasnik ili zakoniti posjednik nekretnine koji ima ovlaštenje dati nekretninu na upravljanje Igesiji te da je nekretnina osigurana od uobičajenih rizika (poplava, požar, provala i slično.). Polica osiguranja mora biti važeća za čitavo vrijeme trajanja Ugovora.
4. Igesia može prije sklapanja Ugovora zahtijevati da Korisnik dostavi dokaz o vlasništvu ili zakonitom posjedu nekretnine, kao i odgovarajuću policu osiguranja.
5. U slučaju da nekretnina nije osigurana, Igesia može za Korisnika ugovoriti osiguranje sa renomiranim osiguravajućem društvom na što Korisnik pristaje odabirom dodatne usluge iz kataloga usluga i potpisom Ugovora. U tom slučaju, Korisnik će Igesiji dati sve potrebne isprave, te ovlasti i punomoći.
6. Nakon sklapanja Ugovora, a prije predaje nekretnine u posjed, Igesia i Korisnik će sastaviti i potpisati zapisnik o stanju nekretnine, koji čini sastavni dio Ugovora (umjesto zapisnika stanje se može dokumentirati i fotografijama koje primaju i Igesia i Korisnik).

**Članak 3. Trajanje i prestanak Ugovora**

1. Ugovor se sklapa na neodređeno vrijeme i svaka strana ugovora može Ugovor redovito otkazati bez otkaznog roka slanjem Izjave od otkazu na e-mail naveden u Ugovoru odnosno u čl. 8. ovih Općih uvjeta poslovanja. Dostava izjave o otkazu elektroničkim putem smatra se obavljenom u trenutku kad je izjava zabilježena na poslužitelju za primanje takvih poruka.
2. Iznimno od stavka 3.1. ovoga članka, Ugovor se ne može otkazati u razdoblju od 1. svibnja do 30. rujna svake godine trajanja Ugovora.
3. Igesia ima pravo raskinuti Ugovor u slučaju da Korisnik ne plati ispostavljenu fakturu u roku 15 dana od dana dospijeća, bez davanja dodatnog roka za ispunjenje obveze Korisnika. U tom slučaju Igesia zadržava pravo na naknadu štete koju bi pretrpjela zbog prestanka održavanja i upravljanja nekretninom, kako stvarne štete, tako i izmakle dobiti.
4. Korisnik ima pravo raskinuti Ugovor u slučaju da Igesia ne ispunjava ili neuredno ispunjava svoje obveze iz Ugovora, nakon što prethodno da Igesiji rok od 5 radnih dana za otklanjanje nedostataka. Ako Igesia ne otkloni nedostatke u pružanju usluga niti u ostavljenom roku, Ugovor se smatra raskinutim po sili zakona nakon proteka tog roka.
5. Korisnik ima pravo raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom pod uvjetima iz članka 9. ovih Općih uvjeta poslovanja.
6. U slučaju da Korisnik otkaže ili raskine ugovor protivno odredbama iz stavaka 3.2., 3.4. ili 3.5. ovoga članka, dužan je Igesiji platiti ugovornu kaznu u iznosu 2.000,00 (dvije tisuće) eura.

**Članak 4. Katalog usluga**

1. Igesia svakom Korisniku može pružiti osnovne i dodatne usluge.
2. Osnovne usluge su:

* Upravljanje platformama za iznajmljivanje, uređenje profila i komunikacija s gostima, kao i analiza tržišta mikro i makro lokacija te konstantno unaprjeđenje ponude i prodaje. Svi profili na platformama za iznajmljivanje su intelektualno vlasništvo Igesia te se pristup može omogućiti Korisniku pod uvjetom da se niti jedna stavka ne mijenja niti na bilo koji način djeluje bez znanja Igesia i prethodnog dogovora.
* Čišćenje.
* Ispraćaj i doček gostiju.

1. Dodatne usluge su:

* Organizacija manjih radova i nadzor istih.
* Plaćanje računa.
* Individualne usluge (ugovaranje osiguranja, organizacija velikih radova građevine ili dodatnog sadržaja i sl.).

1. Osnovne usluge su obavezan sastojak svakog Ugovora, dok Korisnik ima pravo odabrati želi li dodatne usluge i koje.

**Članak 5. Cijene usluga**

1. Cijena svake pojedine usluge ovisi o odabiru usluga iz kataloga usluga te će Igesia u ponudi za sklapanje Ugovora precizirati točan iznos naknada koje će Korisnik biti dužan plaćati u slučaju sklapanja Ugovora.
2. Sve cijene koje Igesia iskazuje u ponudama i na fakturama su bez PDV-a.

**Članak 6. Plaćanje usluga**

1. Igesia svakom Korisniku ispostavlja, na e-mail adresu Korisnika utvrđenu u Ugovoru kao adresu za komunikaciju, račun (fakturu) za ispostavljene usluge. U tu svrhu Igesia može izdavati skupne ili pojedinačne fakture.
2. Igesia će fakture za usluge izvršene u prethodnom mjesecu dostaviti najkasnije 3. radni dan tekućeg mjeseca.
3. Račun ispostavljen u skladu sa stavkom 6.2. ovoga članka dospijeva na naplatu u roku 7 radnih dana od dana dostave.
4. U slučaju da Korisnik po dospijeću pojedine fakture ne plati naknadu za izvršene usluge, Igesia ima pravo zaračunati ugovorne kamate u visini zakonske zatezne kamate uvećane za jednu polovinu za svaki dan kašnjenja, sve do dana kada naknada bude podmirena.

**Članak 7. Odgovornost Igesije**

1. Igesia je u pružanju usluga održavanja i upravljanja nekretninom u skladu s Ugovorom i ovim Općim uvjetima poslovanja dužna postupati savjesno sa pažnjom dobrog domaćina.
2. Neovisno o tome koje usluge iz kataloga usluga Igesia pruža Korisniku, Igesia će redovito izvještavati Korisnika o stanju nekretnine, najmanje prilikom smjene gostiju. U slučaju posebnih upita Korisnika o stanju nekretnine, Igesia će dati pisani odgovor u roku 48h od zaprimanja upita na e-mail iz članka 8. ovih Općih uvjeta poslovanja.
3. Igesia ne snosi nikakvu odgovornost u slučaju nestanka ili krađe stvari na ili u nekretnini Korisnika.
4. Igesia odgovara Korisniku za drugu štetu samo u slučaju da je ta šteta nastala namjerom ili krajnjom nepažnjom Igesije.

**Članak 8.** **Adresa za primanje i slanje obavijesti**

8.1. Poštanska adresa na koju se Igesia obvezuje primati pošiljke je adresa sjedišta Petrčane, broj 15, ulica V, 23231 Petrčane.

8.2. E-mail adresa na koju se Igesia obvezuje primati i sa koje se Korisniku obvezuje slati poruke je info@igesiapme.com.

8.3. Igesia se obvezuje slati obavijesti i račune na e-mail adresu koju Korisnik navede u Ugovoru.

8.4. Korisnik odgovara i snosi rizik za slučaj da treća osoba zloupotrijebi njegovu e-mail adresu.

**Članak 9. Izmjene ovih Općih uvjeta**

1. Igesia ima pravo u bilo kojem trenutku izmijeniti ili ažurirati ove Opće uvjete poslovanja. Novu verziju Općih uvjeta poslovanja Igesia će objaviti na svojim internetskim stranicama uz navođenje datuma od kojeg su u primjeni.
2. U slučaju izmjena i dopuna ovih Općih uvjeta poslovanja, Igesia će najmanje 20 dana prije stupanja na snagu tih izmjena obavijestiti Korisnike putem e-maila ili poštom o navedenim izmjenama.
3. Korisnik ima pravo u roku od 8 dana od dana stupanja na snagu izmjena Općih uvjeta poslovanja raskinuti Ugovor s trenutnim učinkom samo ako te izmjene materijalno negativno utječu na njegove obveze preuzete potpisivanjem Ugovora, dostavom izjave o raskidu Ugovora na e-mail adresu iz članka 8. ovih Općih uvjeta poslovanja. Ako u tom roku ne dostavi izjavu o raskidu Ugovora, Korisnik pristaje na izmjene.
4. Korisnik nema pravo izjaviti raskid Ugovora ako izmjene i dopune Općih uvjeta poslovanja idu u njegovu korist, ako su administrativne prirode koje ne utječu na prava i obveze Korisnika ili ako su nužne prema propisima RH ili EU.
5. Ukoliko bi pojedine odredbe ovih Općih uvjeta poslovanja u cijelosti ili djelomično bile ništetne ili bi takvima postale, kao i u slučaju da postoji praznina, time ostaje nedirnuta pravovaljanost ostalih odredbi. Umjesto ništetne odredbe, Igesia će bez odlaganja ništetnu odredbu zamijeniti s pravovaljanom odredbom koja po smislu i svrsi najbliže odgovara ništetnoj odredbi.

**Članak 10. Rješavanje sporova**

10.1. Igesia i Korisnik će sve eventualne sporove iz ugovornog odnosa nastojati riješiti na miran način, a u slučaju da to nije moguće, isključivu nadležnost za rješavanje svih sporova iz ugovornog odnosa Igesije i Korisnika ima stvarnopravno nadležni sud u Zadru.

Igesia, vl. Lujo Stanišić

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_