



## OPĆI UVJETI POSLOVANJA

### 1. OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretnina i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe).

Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

### 2. PONUDA NEKRETNINA

- Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje je agencija zaprimila pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Agencija zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma).

- Ponude i obavijesti agencije primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje agencije smije prenijeti trećim osobama.

- Ako je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je agencija ponudila, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti agenciju.

### 3. OBVEZE AGENCIJE POSREDNICA PRILIKOM POSREDOVANJA PRI KUPNJI, PRODAJI, ZAKUPU I NAJMU NEKRETNINA

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku

2. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla;

3. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;

4. upozoriti nalogodavca na nedostatke nekretnine;

5. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na: očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu; pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani; nedostatke građevne ili uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu; okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima;

6. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište;

7. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija;

8. omogućiti pregled nekretnina,

9. čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje;

10. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su nam poznate;

11. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;

12. prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora) ;

13. savjeti financijsko kreditne konstrukcije klijentima i preporuka pri odabiranju najpovoljnije banke, te praćenje odobrenja kredita do realizacije;

14. pripremiti poreznu prijavu za kupca;

15. pripremiti prijedlog za uknjižbu vlasničkog prava kupca:

- Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu supanje u vezu s drugom osobom 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 priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu

lokaciju tražene nekretnine.

### 4. OBVEZE NALOGODAVCA

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s agencijom, u pisanom obliku;

2. Obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini te ako posjeduje dati posredniku na uvid lokacijsku, građevnu, odnosno uporabnu dozvolu za nekretninu koja je predmet ugovora te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,

3. Dati posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini,

4. Osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine,

5. Obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,

6. Nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su posrednik i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju predugovora, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,

7. Ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,

8. Obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

9. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri, ako je postupio prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

### 5. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

- Agencija stječe pravo na naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla, odnosno potpisom Predugovora, Ugovora ili drugog sličnog pravnog dokumenta kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao.

- Naknada se isplaćuje agenciji u trenutku potpisivanja Predugovora, Ugovora ili drugog sličnog pravnog dokumenta dviju ugovornih strana.

- Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina upisuje se u Ugovoru o posredovanju a u skladu s Cjenikom koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta.

- Agencija može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

- Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, koji je iste vrijednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom.

- Agencija ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je agencija nalogodavca dovela u vezu.

### 6. PRESTANAK UGOVORA

- Ugovor o posredovanju sklapa se na rok koji nalogodavaoc i posrednika ugovore u Ugovoru o posredovanju i prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

- Stranke mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina prije isteka ugovorenog roka samo iz osobito opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.

- Ako u roku ne dužem od vremena trajanja sklopljenog ugovora o posredovanju nakon prestanka tog ugovora nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka ugovora o posredovanju, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

- Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

- Stranke mogu ugovoriti rok i na neodređeno vrijeme, s tim da je nalogodavaoc u obvezi pismenim ili usmenim putem obavijestiti posrednika o prestanku prodaje nekretnine.