

**OPĆI UVJETI POSLOVANJA  
OUP 2020  
OPĆE ODREDBE**

**Članak 1.**

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju.

Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenim između posrednika i nalogodavca.

**Članak 2.**

Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeće značenje:

- Posrednik u prometu nekretnina – BROKKERA
- Posredovanje u prometu nekretnina radnje su posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr.
- Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama općeg propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).
- Treća osoba je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.
- Posrednička naknada je iznos koji je nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja.

**PONUĐA NEKRETNINA**

**Članak 3.**

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. Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi.

Ako je primatelj naše ponude već upoznat sa nekretninama koje smo mu ponudili, obvezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučenim pismom.

## **CIJENE NEKRETNINA**

### **Članak 4.**

Cijene nekretnina iskazane su u eurima, a plative su u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB-a.

## **UGOVOR O POSREDOVANJU**

### **Članak 5.**

Ugovorom o posredovanju obvezuje se posrednik dovesti u vezu s nalogodavcem osobu koja bi s njim pregovarala o sklapanju ugovora, a nalogodavac se obvezuje isplatiti mu određenu naknadu, ako ugovor bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju (u daljnjem tekstu: posrednički ugovor) sklapa se između posrednika i nalogodavca. U posredničkom ugovoru moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni bitni podaci za prodaju/kupnju nekretnine.

### **Članak 6.**

Kod prodaje nekretnine koja je u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak svih suvlasnika za prodaju nekretnine u vidu prihvaćanja posredničkog ugovora.

## **OBVEZE POSREDNIKA**

### **Članak 7.**

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

1. nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla,
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
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, ako se na to obvezao,

7. čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s važećim propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište,
9. obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

### **Članak 8.**

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući poslove posredovanja, a odnose se na nalogodavca, nekretninu za koju posreduje ili su u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje ili koji sklapa na temelju posebne ovlasti.

Ako povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovne tajne, posrednik je obavezan oštećenim osobama nadoknaditi štetu, koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi zaštite posrednik otkrije osobama s kojima nastoji nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo prijeko potrebno da bi posrednik ispunio svoju obvezu iz ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.

## **OBVEZE NALOGODAVCA**

### **Članak 9.**

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

1. obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluga posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini,
2. dati posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora,
3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine,
4. nakon zaključivanja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno,
5. ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja,
6. obavijestiti posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika. Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za zaključivanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti zaključiti pravni posao, a

odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništava je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri.

### **POSREDNIČKA NAKNADA**

#### **Članak 10.**

Posredniku za posredovanje pripada posrednička naknada ugovorena ugovorom o posredovanju. Posrednik je za svoj rad obvezan naplatiti naknadu određenu ugovorom o posredovanju. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane zaključe (predugovor ili kupoprodajni ugovor).

#### **Članak 11.**

Posrednička naknada koju plaća nalogodavac za uslugu posredovanja kod kupnje i prodaje nekretnine iznosi 3% kupoprodajne cijene. Minimalna naknada iznosi 8.000,00 kn.

#### **Članak 12.**

Ukoliko stranka sama ponudi posredniku naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu.

#### **Članak 13.**

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

#### **Članak 14.**

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.

#### **Članak 15.**

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.

**CJENIK USLUGA**

**Članak 16.**

Cjenik posredničkih naknada za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa, iznajmljivanja nekretnina i drugih usluga agencije.

<b>KUPOPRODAJA</b>	
Naknada se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene.	
Najviša ukupna naknada	Po dogovoru
Najniža ukupna naknada	6 %, ali ne manje od 16.000,00 kn
<b>PRODAJA</b>	
Naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	3 %, ali ne manje od 8.000,00 kn
<b>KUPNJA</b>	
Naknada za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	3 %, ali ne manje od 8.000,00 kn
<b>ZAMJENA</b>	
Prilikom zamjene nekretnine naknada se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom	3 %, ali ne manje od 8.000,00 kn

<b>ZAKUP I NAJAM</b>	
<b>IZNAJMLJIVANJE – naknada od najmodavca (zakupodavca)</b>	
Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)	
100 %	Minimalno
150 %	Za najam ili zakup trajanja od 5 do 10 godina
200 %	Za najam ili zakup trajanja 10 godina i više
<b>UNAJMLJIVANJE – provizija od najmoprimca (zakupnika)</b>	
Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)	
100 %	Minimalno za najam
150 %	Za najam ili zakup trajanja od 5 do 10 godina
200 %	Za najam ili zakup trajanja 10 godina i više

<b>OSTALE USLUGE</b>	
Poslovno savjetovanje i angažman posrednika	500,00 kn/sat
** Izlazak na teren, identifikacija nekretnine, uvrštavanje nekretnine u ponudu	500,00 kn
Procjena nekretnine od strane ovlaštenog sudskog procjenitelja (stanovi i zemljišta)	1.500,00 kn
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	100,00 kn
* 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	100,00kn/sat + 2 kn po prijeđenom km

\* u cijenu nisu uračunate takse i administrativne pristojbe

\*\* za naplaćeni iznos umanjujemo posredničku naknadu kod prodaje nekretnine

## **PRESTANAK UGOVORA**

### **Članak 17.**

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.

Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora. 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.

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.

Ako u roku 2 godine nakon prestanka važenja ugovora nalogodavac sklopi pravni posao, s osobom s kojom ga je povezo 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.

**Članak 18.**

Stranka može prigovore upisati u knjigu evidencija prigovora potrošača koja se nalazi u poslovnom prostoru agencije.

**Članak 19.**

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.

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 pokrenutu sudski spor kod suda u Pazinu.

**Članak 20.**

Potpisom ugovora o posredovanju, nalogodavac daje izričitu suglasnost obrtu BROKKERA za korištenje osobnih podataka i ostalih podataka iz ugovora, te potvrđuje da je obaviješten o načinu obrade podataka.

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.

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.

U primjeni od 6/2020.