

Opći uvjeti poslovanja

## **OPĆI UVJETI POSLOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA**

Posrednik: M.R. NEKRETNINE Agencija za promet nekretninama., Poreč,  
Pionirska 1 MB 91422710

Nalogodavac: fizička ili pravna osoba koja je s Posrednikom sklopila ugovor o posredovanju.

Ugovor o posredovanju: dokument kojim se reguliraju odnosi između Nalogodavca i Posrednika. Posrednik se obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla, sukladno odredbi članka 21. Zakona o posredovanju u prometu nekretninama.

Opći uvjeti poslovanja regulirani su člankom 18. zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN br.107 od 19.10.2007. godine)

### **I OPĆE ODREDBE**

#### **Članak 1.**

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

#### **Članak 2.**

Ukoliko ugovorne stranke: Nalogodavac i Posrednik ugovorne odnose definiraju drugačije nego što je opisano u Općim uvjetima poslovanja, tada vrijede odredbe ugovora.

### **II OBVEZE POSREDNIKA**

#### **Članak 3.**

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito sljedeće:

- 1.** nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla;
- 2.** dati mišljenje o tržišnoj vrijednosti nekretnine i upoznati nalogodavca s njom;
- 3.** upoznati nalogodavca na nedostatke nekretnine;
- 4.** obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla;
- 5.** obaviti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo predmetne nekretnine i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke u ispravama;
- 6.** upoznati nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine;

7.obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i 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;

8.omogućiti pregled nekretnina;

9.posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,

10.čuvati osobne podatke nalogodavca, te ostale podatke po nalogu nalogodavca kao poslovnu tajnu;

11.obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Smatra se da je agencija omogućila 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 priopćio ime, broj telefona, telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

#### **Članak 4.**

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, agencija je obvezna 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 agencija otkrije osobama s kojima nastoji nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo prijeko potrebno da bi agencija ispunila svoju obvezu iz ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.

### **III OBVEZE NALOGODAVCA**

#### **Članak 5.**

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito sljedeće:

1.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;

2.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 postoji na nekretnini;

3. osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledavanje nekretnine;
4. obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;
5. 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;
6. ako je to izričito ugovoreno naknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja;
7. obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojim je ugovoreno drukčije, ništetna je. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## **IV POSREDNIČKA NAKNADA**

### **Članak 6.**

Posredniku za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina pripada posrednička naknada.

Posrednik je za svoj rad obavezan naplatiti naknadu određenu ugovorom o posredovanju.

Visina naknade Posredniku određena je tarifom hrvatske gospodarske komore, čiji cjenik je sastavni dio ovih Općih uvjeta poslovanja.

Naknada se naplaćuje u trenutku potpisivanja ugovora ili predugovora o kupnji, odnosno zamjeni nekretnine, ili kod primitka kapare uz potpis.

### **Članak 7.**

Ukoliko stranka sama ponudi Posredniku naknadu, veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitom nesrazmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke.

### **Članak 8.**

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

### **Članak 9.**

Posrednik može iznimno u ime i za račun nalogodavca zastupati i zaključiti posredovani ugovor, samo ako je nalogodavac za to izdao posebnu punomoć.

### Članak 10.

U slučaju posredovanja, u kojem je stranka nalogodavatelj sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu, posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

### V CJENIK CJENIK

### Članak 11.

<b>KUPOPRODAJA</b> <b>Provizija se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene</b>	
Najviša ukupna provizija	6 %
Najniža ukupna provizija	4 %,
<b>PRODAJA</b>	
Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja)	3 %
<b>KUPNJA</b>	
Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	3 %
<b>ZAMJENA</b>	
Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom	3 %

### Kod zakupa i najma nekretnine primjenjuje se slijedeći cjenik:

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

150%	Maksimalno
<b>UNAJMLJIVANJE</b> – provizija od najmoprimca (zakupnika)	
Postotak od mjesečne najamnine (jednokratno)	
100 %	Minimalno za najam
150 %	Za najam ili zakup trajanja od 3 do 9 godina
200 %	Za najam ili zakup trajanja 10 godina i više

<b>OSTALE USLUGE</b>	
Poslovno savjetovanje i angažiranje posrednika	50,00 € /sat
** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	50,00 €
* Usluga ishodovanja izvotka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista ili drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave <b>u mjestu</b> sjedišta agencije	20,00 €
* Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista ili drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave <b>izvan mjesta</b> sjedišta agencije	15,00 € /sat + 0,30 € po prijednom km
* Usluga ucrtavanja kuće u katastru i upisa u zemljišne knjige za istu, kontakti s arhitektima, geometrima i svim ostalim institucijama te odnošenje potrebnih dokumenata na potrebno mjesto	500,00 €
*Usluga legalizacije nekretnine	600,00 €
*Usluga kategorizacije nekretnine	700,00 €

*PDV nije uključen u cijenu*

*\* u cijenu nisu uračunate takse i administrativne pristojbe kao ni troškovi arhitekta, geometra i sl.*

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

## **PRESTANAK UGOVORA**

### **Članak 12.**

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.

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

Kad ugovor prestane zbog isteka vremena, 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 3 (tri) 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.

## **ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 13.**

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.

Za sudske sporove nadležan je sud u Poreču, osim ako se drugačije ne dogovori.

U primjeni od 01.03.2008