

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN 69/26) donose se sljedeći

OPĆI UVJETI POSLOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1

Općim uvjetima poslovanja u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuju se načela i pravila ponašanja između agencije za posredovanje u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koja sa Posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju.

Opći uvjeti usklađeni su sa ugovorom o posredovanju koji se sklapa između *Posrednika* i *Nalogodavca*.

Tim načelima i pravilima ponašanja u poslovanju *Posrednik* ispunjava svoje obveze prema struci, nalogodavcima, svojim zaposlenicima i podposrednicima.

Članak 2

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

Posrednik u prometu nekretnina – Agencija BIZ PLUS d.o.o., društvo za posredovanje u prometu nekretninama, Rijeka, Medovićeve 39

Podposrednik u prometu nekretnina – Agencija koja sa *Posrednikom* ima sklopljen Ugovor o poslovnoj suradnji i zastupa njegove interese

Posredovanje u prometu nekretnina radnje su *Posrednika* i *Podposrednika* u prometu nekretninama koje se tiču povezivanja *Nalogodavca* i *Treće osobe* te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina prilikom kupnje, prodaje, zamjene, najma, zakupa i dr.

Agent posredovanja u prometu nekretnina fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina i kao takva zaposlena kod *Posrednika* / *Podposrednika* ili je to sam *Podposrednik* koji sa *Posrednikom* ima valjan Ugovor o poslovnoj suradnji

Asistent posredovanja u prometu nekretnina je fizička osoba zaposlena kod *Posrednika* / *Podposrednika*

Nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima

Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s *Posrednikom* u prometu nekretninama sklapa pisani ugovor o posredovanju, a u tom svojstvu može se pojaviti prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina

Treća osoba je fizička ili pravna osoba koju *Posrednik* u prometu nekretninama nastoji povezati s *Nalogodavcem* radi pregovora o sklapanju pravnog posla kojeg je predmet određena nekretnina

Posrednička naknada je iznos koji je *Nalogodavac* dužan isplatiti *Posredniku* za usluge posredovanja

Cijena nekretnine iskazana je u eurima, a plativa je u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju Hrvatske narodne banke

Članak 3

Posrednik može svoje sporazume sa *Nalogodavcima* prenijeti na *Podposrednike*, sa kojima ima valjan ugovor o poslovnoj suradnji. U tom slučaju *Nalogodavac* i nadalje ostaje u ugovornom odnosu sa *Posrednikom*, Agencijom BIZ PLUS d.o.o., društvom za posredovanje u prometu nekretninama, Rijeka, Medovićeve 39

Članak 4

Opći uvjeti poslovanja *Posrednika* i *Podposrednika* dostupni su u službenim prostorijama Agencije BIZ PLUS d.o.o., društva za posredovanje u prometu nekretninama, Rijeka, Medovićeve 39, te se u kraćoj formi nalaze i na tipskim posredničkim ugovorima *Posrednika*.

II. UVJETI POSLOVANJA

Članak 5

Posrednik raspolaže odgovarajućim poslovnim prostorom u kojem obavlja djelatnost te je dostupan u uredovnom radnom vremenu. *Podposrednik* koristi iste prostorije.

Posrednik je obavezan povjerene mu predmete (ključeve, dokumente i sl.) evidentirati, pohraniti i čuvati.

Članak 6

U obavljanju posredničkog posla, *Podposrednik* je obavezan postupati savjesno i pošteno te u skladu s dobrim običajima graditi povjerenje, štiteći interes *Nalogodavca* i *Treće osobe* te nastupati nepristrano u cilju realizacije posla, vodeći računa o dostojanstvu posredničkog posla.

III. OGLAŠAVANJE I PONUDA NEKRETNINA

Članak 7

Ponuda nekretnina Agencije temelji se na podacima koje je Agencija zaprimila pismenim i/ili usmenim putem te je između ostalog uvjetovana usmenom potvrdom, te potpisom Ugovora o posredovanju između *Nalogodavca* i *Posrednika*.

Agencija zadržava pravo na mogućnost pogreške u opisu ili cijeni nekretnine, odnosno da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili da je vlasnik odustao od prodaje (ili najma).

Agencija nije odgovorna za greške iz stavka 2. ovog članka osim u slučaju namjernih grešaka i/ili izrazito nemarnog poslovanja Agencije.

Agencija nije odgovorna za greške i/ili izrazito nemarno ponašanje *Nalogodavca*.

Ako je *Nalogodavac* već upoznat sa nekretninama koje su mu ponuđene, obavezan je bez odgode obavijestiti Agenciju o tome usmenim ili pisanim putem (elektronička pošta, preporučeno pismo i sl.)

Ponude i obavijesti Agencije *Nalogodavcu* smatraju se poslovnom tajnom.

IV. OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 8

Potpisom Ugovora o posredovanju *Nalogodavac* se obvezuje naročito obavljati sljedeće:

1. izvješćivati *Posrednika* o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluge posredovanja i predložiti 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 posredovanja
3. upozoriti *Posrednika* na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini
4. ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba potreban je pristanak svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika za prodaju nekretnine i to u vidu prihvatanja Ugovora o posredovanju
5. osigurati *Posredniku* i *Trećoj osobi* zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla neposredni pregled nekretnine
6. obavijestiti *Posrednika* pisanim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji ga je ovlastio
7. isplatiti *Posredniku posredničku naknadu* u cijelosti, za uslugu posredovanja kod prodaje/kupnje nekretnine u ugovorenom postotku od utvrđene kupoprodajne cijene nekretnine, odnosno visinu jedne ugovorene najamnine/zakupnine i to neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta kojega je *Nalogodavac* sklopio sa *Trećom osobom*
8. nadoknaditi *Posredniku* troškove učinjene tijekom posredovanja, a koji prelaze uobičajene troškove posredovanja
9. ako za vrijeme trajanja Ugovora o posredovanju *Nalogodavac* ipak sklopi mimo *Posrednika* pravni posao sa *Trećom osobom* ili pak to ostvari preko drugog posrednika, a za koji pravni posao je *Posredniku* bio dan nalog za posredovanje, dužan je *Posredniku* isplatiti ugovorenu posredničku naknadu

V. UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 9

Ugovorom o posredovanju *Posrednik* se obvezuje dovesti u vezu s *Nalogodavcem Treću osobu* koja bi sa njim pregovarala o sklapanju pravnog posla, a *Nalogodavac* se obvezuje isplatiti *Posredniku* posredničku naknadu, ako se sklopi ugovor o pravnom poslu.

Ugovor o posredovanju sklapa se između *Posrednika* i *Nalogodavca*. U Ugovoru o posredovanju moraju biti točno, istinito i potpuno naznačeni podaci o nekretnini za potrebe posredovanog posla.

Članak 10

Posrednik može, uz suglasnost *Prodavatelja*, temeljem njegovog usmenog naloga vršiti uslugu oglašavanja nekretnine na svojim web stranicama, a kada se za predmetnu nekretninu zainteresira potencijalni kupac o tome će obavijestiti prodavatelja te sa istim potpisati Ugovor o posredovanju.

Članak 11

Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme od 24 mjeseca i može se sporazumom stranaka raskinuti pod uvjetom da opoziv nije protivan načelu savjesnosti.

Postupak otkaza ugovora s tim u svezi ne može pasti u nevrijeme, dakle s namjerom da se *Posrednika* svjesno ošteti ili liši prava na naknadu.

VI. ISKLJUČIVO/EKSKLUZIVNO POSREDOVANJE

Članak 12

Ugovorom o isključivom/ekskluzivnom posredovanju *Nalogodavac* se može obvezati da za posredovani pravni posao neće angažirati niti jednog drugog posrednika (isključivo posredovanje), te takva obveza mora biti izričito ugovorena. Sporazumom obiju stranaka dogovara se i trajanje takvog ugovora.

Ako za vrijeme trajanja Ugovora o isključivom/ekskluzivnom posredovanju *Nalogodavac* ipak sklopi mimo *Posrednika* pravni posao sa *Trećom osobom* ili pak to ostvari preko drugog posrednika, a za koji pravni posao je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je *Posredniku* isplatiti ugovorenu posredničku naknadu.

Prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju *Posrednik* je dužan upozoriti *Nalogodavca* na značenje i pravne posljedice te odredbe.

VII. OBVEZE POSREDNIKA I PODPOSREDNIKA

Članak 13

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretninama *Podposrednik* se obvezuje obavljati slijedeće:

- 1) pažnjom dobrog gospodarstvenika tražiti priliku za sklapanje ugovora o posredovanom poslu između *Nalogodavca* i *Treće osobe*
- 2) nastojati naći i dovesti u vezu s *Nalogodavcem Treću osobu* radi sklapanja pravnog posla
- 3) posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla
- 4) upoznati *Nalogodavca* s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine
- 5) upozoriti *Nalogodavca* sa eventualnim nedostacima na nekretnini s kojima je upoznat
- 6) izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo i/ili drugo stvarno pravo na nekretnini i upozoriti *Nalogodavca* na očite nedostatke i eventualne rizike zbog neuređenog zemljišno-knjižnog stanja nekretnine, upisanih stvarnih prava i/ili drugih prava trećih osoba na nekretnini
- 7) upoznati *Nalogodavca* sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine
- 8) obavijestiti *Nalogodavca* o svim okolnostima važnima za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate

- 9) čuvati osobne podatke *Nalogodavca* kao poslovnu tajnu u skladu sa Zakonom o zaštiti podataka koji je u primjeni od 25.05.2018.
- 10) oglasiti nekretninu prema *Općim uvjetima poslovanja Posrednika* radi što bolje prezentacije nekretnine na tržištu
- 11) posredovati pri primopredaji nekretnine
- 12) ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu sa važećim propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište
- 13) omogućiti pregled nekretnina *Nalogodavcu*
- 14) *Posrednik* zadržava subjektivno pravo ne dovođenja u svezu potencijalnog kupca i/ili prodavatelja s potencijalnim prodavateljem i/ili kupcem ukoliko samostalno procijeni da se radi o neodgovornim i neozbiljnim klijentima
- 15) u suradnji s odvjetničkim uredima izraditi za *Nalogodavca* Predugovor o kupoprodaji, Ugovor o kupoprodaji, Tabularnu izjavu, Prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini u Zemljišno-knjižnom odjelu kod nadležnog Općinskog suda

VIII. POSREDNIČKA USLUGA

Članak 14

Smatra se da je *Posrednik* obavio posredničku uslugu ukoliko je *Nalogodavcu* omogućio vezu s *Trećom osobom* (fizičkom ili pravnom) radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla, a naročito ako je:

- 1) neposredno odveo i/ili uputio *Nalogodavcu* *Treću osobu* (fizičku ili pravnu) radi razgledavanja nekretnine koja je predmet posredovanja
- 2) organizirao susret između *Nalogodavca* i *Treće osobe* radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla
- 3) *Nalogodavcu* priopćio ime, i/ili broj telefona (fiksno ili mobilno), i/ili broj telefaksa, i/ili e-maila osobe ovlaštene za pregovaranje i/ili sklapanje pravnog posla i/ili točnu adresu *Treće osobe* zainteresirane za sklapanje pravnog posla

Članak 15

Podposrednik 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.

Članak 16

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako *Posrednik* ili *Podposrednik* podatke otkrije *Trećim 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*.

IX. POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 17

Posredniku pripada *posrednička naknada* u ukupnom maksimalnom iznosu od 6% (u daljnjem tekstu: naknada) sukladno Ugovoru o posredovanju u prometu nekretninama.

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

U trenutku sklapanja ovog Ugovora *Posrednik* nije u sustavu PDV-a sukladno čl. 90. st. 2. Zakona o PDV-u te se isti ne obračunava. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se, u slučaju da *Posrednik* tijekom trajanja ovog ugovora uđe u sustav PDV-a po sili zakona ili dobrovoljno, na sve ugovorene iznose i postotke naknade automatski obračunati važeća stopa PDV-a (25%) od dana ulaska *Posrednika* u sustav PDV-a, bez potrebe sklapanja posebnog aneksa ovom Ugovoru.

Članak 18

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta kojega je Nalogodavac sklopio sa Trećom osobom (kupoprodajni predugovor, kupoprodajni ugovor, ugovor o najmu/zakupu).

Članak 19

Posredničke naknade u skladu su s odredbama Zakona o obveznim odnosima i Zakona o posredovanju u prometu nekretnina.

Posrednička naknada koju plaća KUPAC kao Nalogodavac za uslugu posredovanja kod kupnje nekretnine iznosi 3% od ugovorene cijene.

Posrednička naknada koju plaća PRODAVATELJ kao Nalogodavac za uslugu posredovanja kod prodaje nekretnine iznosi 3% od ugovorene cijene.

Članak 20

Ukoliko Nalogodavac sam 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 Nalogodavca.

Članak 21

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

Članak 22

U slučaju posredovanja, u kojem je Nalogodavac sam ili preko druge osobe našao zainteresiranu osobu, Posrednik može u skladu sa svojom savješću naplatiti stvarne materijalne troškove nastale u svezi predmetnog poslovanja.

X. CJENIK

Članak 23

Posrednik je za obavljene usluge posredovanja u obvezi naplatiti posredničku naknadu.

U trenutku sklapanja ovog Ugovora Posrednik nije u sustavu PDV-a sukladno čl. 90. st. 2. Zakona o PDV-u te se isti ne obračunava. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se, u slučaju da Posrednik tijekom trajanja ovog ugovora uđe u sustav PDV-a po sili zakona ili dobrovoljno, na sve ugovorene iznose i postotke naknade automatski obračunati važeća stopa PDV-a (25%) od dana ulaska Posrednika u sustav PDV-a, bez potrebe sklapanja posebnog aneksa ovom Ugovoru.

1. KUPOPRODAJA

Posrednička naknada se naplaćuje u postocima od ukupno postignute kupoprodajne cijene.

Najviša provizija 6% - naplaćena od Prodavatelja i Kupca

Najniža provizija 3% - naplaćena od Prodavatelja i Kupca

❖ 1.1. PRODAJA

Posrednička naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine:

* 1-3%

* minimalno 1.000,00 EUR (naplaćuje se od PRODAVATELJA)

* po dogovoru

❖ 1.2. KUPNJA

Posrednička naknada za posredovanje prilikom kupnje nekretnine:

* 1-3%

* minimalno 1.000,00 EUR (naplaćuje se od KUPCA)

* po dogovoru

❖ 1.3. ZAMJENA

Prilikom zamjene nekretnine *posrednička naknada* se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa na vrijednost nekretnine koju je stranka stekla zamjenom:

* 2-3%

* po dogovoru

2. ZAKUP I NAJAM

❖ 2.1. IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP

Posrednička naknada za posredovanje prilikom iznajmljivanja i davanja u zakup nekretnine naplaćuje se od najmodavca/zakupodavca i to:

* iznos 1 (jedne) ugovorene mjesečne najamnine/zakupnine – jednokratno

* po dogovoru

❖ 2.2. UNAJMLJIVANJE I ZAKUP

Posrednička naknada za posredovanje prilikom unajmljivanja i uzimanja u zakup nekretnine naplaćuje se od najmoprimca/zakupnika i to:

* iznos 1 (jedne) ugovorene mjesečne najamnine/zakupnine – jednokratno

* po dogovoru

Članak 24

Posrednik zadržava pravo promjene visine *posredničke naknade* od gore navedenih, ovisno o specifičnosti pravnog posla što se točno određuje ugovorom o posredovanju prema dogovoru s *Nalogodavcem* ovisno o obimu posla, načinu oglašavanja, odnosno zahtjevima *Nalogodavca*.

XI. PRESTANAK UGOVORA

Članak 25

Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 24 mjeseca 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 ugovorenih strana.

Ukoliko *Nalogodavac* prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor, dužan je u roku od 7 (sedam) dana *Posredniku* nadoknaditi sve troškove posredovanja koji su nastali do raskida ugovora.

Članak 26

Kada ugovor prestane zbog isteka roka, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine niti obveze.

Nalogodavac je dužan naknaditi *Posredniku* učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih *Nalogodavac* posebno plaća.

XII. SURADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

Članak 27

Agencija je spremna za suradnju s drugim agencijama za posredovanje u prometu nekretninama koje poštuju temeljna etička načela kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih agencija.

XIII. USKLAĐENOST SA POSEBNIM ZAKONSKIM PROPISIMA

Članak 28

Agencija ima usklađene svoje interne akte sa odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17, 39/19, 151/22) te je donesen Pravilnik o mjerama, radnjama i postupanjima radi sprječavanja pranja novca i financiranja terorizma i Pravilnik kontrole, politike i postupaka za smanjivanje rizika od PNFT.

Članak 29

Agencija ima usklađene svoje interne akte sa odredbama Zakona o provedbi opće uredbe o zaštiti podataka (NN 42/18), te Uredbe (EU) 2016/679 Europskog parlamenta i Vijeća od 27. travnja 2016. o zaštiti pojedinaca u vezi s obradom osobnih podataka i o slobodnom kretanju takvih podataka te o stavljanju izvan snage Direktive 95/46/EZ (Opća uredba o zaštiti podataka) (Tekst značajan za EGP) (SL EU L 119, 127/2, 74/35)

XIV. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 30

Agencija BIZ PLUS d.o.o., društvo za posredovanje u prometu nekretninama, Rijeka, Medovićeve 27, Ured: Medovićeve 39, zadržava pravo ažuriranja ili izmjene Općih uvjeta poslovanja u bilo koje vrijeme bez prethodne obavijesti.

Budući da danom stupanja na snagu novoga Zakona prestaje važiti Zakon o posredovanju u prometu nekretnina (»Narodne novine«, br. 107/07., 144/12., 14/14. i 32/19.), samim time prestaju važiti i Opći uvjeti poslovanja za Agenciju BIZ PLUS d.o.o. doneseni 27.06.2020. godine.

Članak 31

Za odnose između *Posrednika* i *Nalogodavca* i trećih 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 RH.

Za sudske sporove utvrđuje se nadležnost Općinskog suda u Rijeci.