



OPĆI UVJETI POSLOVANJA

1. OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između AGENTIKA ONE d.o.o. i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe).

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

2. POJEDINI POJMOVI I NAZIVI U SMISLU OVIH OPĆIH UVJETA

- *Posrednik*: AGENTIKA ONE d.o.o. za savjetovanje i usluge licencirani je posrednik u prometu nekretninama upisan u Registar posrednika u prometu nekretnina pri HGK (u daljnjem tekstu: Posrednik).

- *Agent posredovanja u prometu nekretnina* fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina i kao takav zaposlen kod Posrednika (u daljnjem tekstu: Agent).

- *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 zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje sukladno odredbama važećeg Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i drugog odgovarajućeg pozitivnog propisa,

- *Nalogodavac* je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani Ugovor o posredovanju (npr. prodavatelj, zakupac, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina) u daljnjem tekstu: Nalogodavac).

- *Treća osoba* je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina (u daljnjem tekstu: treća osoba).

- *Posrednička naknada* (u daljnjem tekstu: posrednička naknada) je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja.

- *Članovi obiteljskog kućanstva* Nalogodavca/treće osobe – bračni ili izvanbračni drug Nalogodavca/treće osobe, čak i ako je brak sklopljen ili je izvanbračna zajednica započela nakon sklapanja ugovora o posredovanju, djeca ili posvojčad Nalogodavca/treće osobe, roditelji, maćeha ili očuh Nalogodavca/treće osobe te svi ostali srodnici koji u trenutku sklapanja ugovora o posredovanju žive u zajedničkom kućanstvu s Nalogodavcem/trećom osobom.

- *Bliske osobe pravne osobe* Nalogodavca/treće osobe – članovi upravnih ili nadzornih tijela društva Nalogodavca/treće osobe, osobno odgovorni članovi društva Nalogodavca/treće osobe, osobe koje u kapitalu društva Nalogodavca/treće osobe sudjeluju s više od ¼ dijela, te fizička osoba ili društvo koja zbog svoje položajno pravne ili radno ugovorne veze ima priliku biti upoznata s gospodarskim položajem društva Nalogodavca/treće osobe.

3. PONUDA

Ponuda AGENTIKA ONE d.o.o. temelji se na podacima koje zaprimimo pismenim i/ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Agencija zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma). Za netočne podatke odgovaramo u slučaju namjernog ili izrazito



nemarnog ponašanja s naše strane. Naše ponude i obavijesti primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz naše pismeno odobrenje smije prenijeti trećoj osobi. Ako je primatelju naše ponude neka od nekretnina koje smo mu ponudili već poznata, obavezan nas je bez odgode o tome obavijestiti.

4. OBVEZE POSREDNIKA

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

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem (standardni ili isključivi) u pisanom obliku;
2. Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla;
3. Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
4. Upozoriti nalogodavca o fizičkim nedostacima na nekretnini ukoliko je znao za njih;
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 i uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu,
 - okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima.;
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 po izboru Posrednika, 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;
8. Omogućiti pregled nekretnina (organizacija i vođenje);
9. Čuvati osobne podatke Nalogodavca i podatke o članovima njegovog obiteljskog kućanstva, odnosno podatke o bliskim osobama Nalogodavca pravne osobe 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 Posredniku poznate;
11. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
12. Prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
13. Posredovati pri primopredaji nekretnine;
14. Po nalogu i po punomoći nalogodavca urudžbirati potrebnu dokumentaciju kod nadležne Porezne uprave i Zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Suda.
15. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnosi na to zemljište.

Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je: neposredno odveo ili uputio nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine, organizirao susret između nalogodavca i treće ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla, nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa ili e-maila treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.



Za Kupca s kojim se potpiše ugovor o posredovanju, a po nalogu i na temelju punomoći, Posrednik obavlja slijedeće radnje:

- a) poreznoj upravi podnosimo poreznu prijavu,
- b) uređujemo svu potrebnu dokumentaciju za prijenos režija s Prodavatelja na Kupca,
- c) u Zemljišnoknjižni odjel nadležnog Općinskog suda predajemo Ugovor o kupoprodaji nekretnina s Prijedlogom za uknjižbu prava vlasništva na ime Kupca.

5. OBVEZE NALOGODAVCA

1. Zaključiti Ugovor o posredovanju s Posrednikom u pisanom obliku (standardni ili isključivi);
2. Dati Posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo nekretnine odnosno pravo na nekretnini koja je predmet posredničkog posla te upozoriti posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini. Ako je nalogodavac pravna osoba - predočiti posredniku dokaz da je fizička osoba koja je potpisnik naloga, ovlaštena za zastupanje pravne osobe.;
3. Obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima, što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;
4. Omogućiti Posredniku i osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine u pratnji posrednika;
5. Obavijestiti Posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promjenama povezanih s promjenama vlasništva na nekretnini, cijene ili opisa.
6. Odmah nakon zaključivanja posredovanog posla odnosno Predugovora ili Ugovora (ukoliko se ne sklapa predugovor) kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao Posredniku isplatiti ugovorenu naknadu (proviziju), osim ako nije drugačije ugovoreno;
7. Nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja, a koji su nastali po pisanom nalogu nalogodavca i po ugovorenim cijenama;

Pri sklapanju ili za vrijeme trajanja Ugovora o posredovanju Posrednik može zatražiti od Nalogodavca fizičke osobe podatke o članovima njegovog obiteljskog kućanstva, odnosno podatke o bliskim osobama Nalogodavca pravne osobe, koje mu je isti dužan prezentirati. Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je Posrednik našao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije, ništavna je.

Nalogodavac je odgovoran za štetu, ako je postupio prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja pravnog posla. Nalogodavac je odgovoran za štetu i u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog ponašanja sa svoje strane, prema Posredniku ili trećoj ugovornoj osobi koja je poslana sa strane Posrednika. Ukoliko je to slučaj, stranke ugovaraju da je Nalogodavac dužan platiti Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji ne mogu biti veći od posredničke naknade (provizije) za posredovani posao.

6. UGOVOR O POSREDOVANJU

Standardni ugovor

Ugovor se sklapa u pisanom obliku i na određeno vrijeme. Ugovor se smatra sklopljenim kada ga potpišu obje ugovorne strane.

Ako Posrednik i Nalogodavac ne dogovore rok na koji sklapaju Ugovor smatra se da je sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

Isključivo posredovanje

Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena.



Ako je za vrijeme trajanja ugovora o isključivom posredovanju nalogodavac sklopio mimo posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je posredniku platiti stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja. Ako visina posredničke naknade nije ugovorena, nalogodavac je posredniku dužan nadoknaditi stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

Prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

7. PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme 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.

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

Ugovor o posredovanju zaključen na određeno vrijeme može se raskinuti prije isteka ugovorenog vremena isključivo pisanim otkazom bilo koje od ugovornih strana (običnom ili elektronskom poštom) ili neposrednim uručenjem drugoj strani uz potpis kao potvrdu o primitku.

Ako otkazni rok nije izričito određen ugovorom o posredovanju, otkazni rok iznosi 8 dana od primitka otkaza. Kad je Ugovor o posredovanju u prometu nekretninama prestao otkazom, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine.

Ako je u roku od jedne godine od prestanka Ugovora o posredovanju u prometu nekretninama nalogodavac zaključio posredovani pravni posao s osobom s kojom ju je u vezu doveo Posrednik, dužan je Posredniku nadoknaditi posredničku proviziju u cijelosti.

8. ANONIMNI NALOGODAVAC

Posrednik koji poslove posredovanja obavlja za nalogodavca koji želi ostati nepoznat nema obvezu prema trećoj osobi, koja bi s nalogodavcem željela sklopiti pravni posao, otkriti identitet nalogodavca sve do sklapanja pravnoga posla.

9. POTPOSREDOVANJE

Posrednik može prenijeti obavezu temeljem posredovanja i na druge Posrednike koje nazivamo Potposrednici ako to kupac želi ili mu tako odgovara npr. radi mjesta stanovanja. U tom slučaju Nalogodavac i dalje ostaje u ugovornom odnosu sa Posrednikom te će od Posrednika dobiti verificirani dokument koji navodi Potposrednika na koje se izvršenje ugovornih obaveza prenosi. U tom slučaju naknada koja se plaća Posredniku ne može biti veća nego u slučaju kada Potposrednika nema.

10. OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

Posrednik stječe pravo na naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanog posla, odnosno potpisom predugovora ili ugovora kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao.

Naknada se isplaćuje Posredniku istodobno ili neposredno nakon zaključenja pravnog posla za koji je Posrednik posredovao, odnosno potpisom Predugovora ili Ugovora dviju ugovornih strana, odnosno nakon uplate prvog iznosa na ime kupovnine.

Odustanak Nalogodavca ili Treće osobe s kojom je Nalogodavac sklopio predugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, kao niti odustanak Nalogodavca ili osobe s kojom je Nalogodavac sklopio ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja od ispunjenja



sklopljenog ugovora ne utječu na obvezu Nalogodavca da Posredniku plati naknadu za posredovanje na način utvrđen ovim člankom i sklopljenim ugovorom o posredovanju.

Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Ugovorom o posredovanju.

Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu doveo Posrednik 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.

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

Smatra se da je posredovanje obavljeno i u slučaju da je kupoprodaja zaključena predugovorom ili kupoprodajnim ugovorom sa članovima obitelji kupca kojeg je sa nalogodavcem u vezu doveo posrednik, ili sa tvrtkom koja je u (su)vlasništvu kupca, odnosno čak i u slučaju da je tvrtka (su)vlasništvo članova obitelji ili da kupac u istoj ima utjecaj kroz funkciju koju obavlja.

Naknada obuhvaća uobičajene troškove posredovanja obuhvaćene Obvezama nalogodavca u čl. 4. ovih Općih uvjeta poslovanja. Naknada ne obuhvaća troškove podmirenja sudskih pristojbi za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničke nagrade pri ovjeri potpisa na ispravama, podmirenja pristojbi za ishodovanje vlasničkog lista, kopije katastarskog plana, identifikacije, prijenosa hipoteke, pristojbe za skidanje hipoteke, potvrda i drugih isprava u svezi zaključenog pravnog posla.

Posrednik ima pravo na predujam posredničke naknade samo ako je on ugovoren.

Posrednik ima pravo na naknadu i kad ona nije u ugovoru o posredovanju izričito ugovorena.

Visina naknade utvrđuje se posredničkom tarifom.

Posrednik nema pravo na naknadu za posredovanje ako s nalogodavcem sam kao stranka sklapa ugovor koji je bio predmet posredovanja, odnosno ako takav ugovor s nalogodavcem sklopi agent koji za posrednika obavlja poslove posredovanja.

11. IZNOSI NAKNADA

Visina naknade utvrđuje se Ugovorom o posredovanju, a ovisi o vrsti i vrijednosti nekretnine, te složenosti posredovanog posla.

U slučaju specifičnih situacija (veliki broj nekretnina od istog nalogodavca, nekretnine velike površine ili visoke cijene i sl.) naknade mogu biti više ili niže od navedenih u cjeniku.

Proviziju naplaćujemo samo od Nalogodavca.

Kupac (najmoprimac, zakupnik) ne plaća proviziju ukoliko nije nalogodavac!

Cjenik

Kupnja

- 1 - 3% od postignute kupoprodajne cijene nekretnine.

Prodaja

- 2-4% od postignute kupoprodajne cijene nekretnine.

Najam

- Kod Ugovora o najmu (ugovoreno trajanje najma do 1 godine) naplaćuje se 70% - 100% iznosa mjesečne najamnine.
- Kod Ugovora o najmu (ugovoreno trajanje najma 1 do 5 godina) naplaćuje se 100% iznosa mjesečne najamnine.
- Kod ugovora duljih od 5 godina trajanja najma naplaćujemo 200% iznosa mjesečne najamnine.



- Kod dodane vrijednosti (povećanje cijene, ugovaranja posebnih uvjeta prema zahtjevu nalogodavca, dodatnim uslugama itd.) naplaćuje se 150% iznosa mjesečne najamnine.

Zakup:

- Kod Ugovora o zakupu (ugovoreno trajanje zakupa do 1 godine) naplaćuje se 70% - 100% iznosa mjesečne zakupnine.
- Kod Ugovora o zakupu (ugovoreno trajanje zakupa 1 do 5 godina) naplaćuje se 100% iznosa mjesečne zakupnine.
- Kod ugovora duljih od 5 godina trajanja zakupa naplaćujemo 200% iznosa mjesečne zakupnine.
- Kod dodane vrijednosti (povećanje cijene, ugovaranja posebnih uvjeta prema zahtjevu nalogodavca, dodatnim uslugama itd.) naplaćuje se 150% iznosa mjesečne zakupnine.

Zamjena:

- 1-3% od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom.

Za naplaćene naknade Posrednik izdaje račun.

AGENTIKA ONE d.o.o. nije u sustavu PDV-a.

Posrednička satnica

Ako je to izričito ugovoreno Posrednik u dogovoru s naručiteljem može za njega obaviti i druge usluge i radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, a koje usluge i radnje prelaze uobičajene troškove posredovanja (troškovi koji obuhvaćaju radnje iz čl. 3).

Posrednička satnica iznosi 250,00 kn.

12. SURADNJA S DRUGIM AGENCIJAMA

Agencija je spremna za suradnju s drugim agencijama za posredovanje 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.

13. ZAVRŠNE ODREDBE

Na odnose između nalogodavca i Posrednika proizašle iz Ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti Ugovorom o posredovanju, posredno se primjenjuju odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

Posrednik zadržava pravo promjene sadržaja Općih uvjeta poslovanja u skladu sa promjenama Zakona, tržišnim okolnostima ili poslovnom politikom Posrednika.

U slučaju spora proizašlog između ugovornih strana, a koji se ne bi mogao sporazumno riješiti, nadležan je stvarno nadležan sud u Zagrebu.

U Zagrebu, lipanj 2016.