

## **OPĆI UVJETI POSLOVANJA**

### **za poslove posredovanja u prometu nekretnina**

#### **Uvodne odredbe**

Rivalitas d.o.o., Ulica Janka Grahora 11, Zagreb, OIB: 95474472266, licencirana je agencija za poslove posredovanja u prometu nekretnina, broj licence 409-07, u daljnjem tekstu: Posrednik.

Fizička ili pravna osoba koja je sa Posrednikom sklopila ugovor o posredovanju, u daljnjem tekstu: Nalogodavac.

Ugovor o posredovanju: dokument kojim se reguliraju odnosi između Nalogodavca i Posrednika.

Opći uvjeti poslovanja regulirani su člankom 18. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (NN br. 107/07, 144/12, 14/14, 32/19, na snazi od 01.04.2019. godine).

#### **Opće odredbe**

Opći uvjeti poslovanja reguliraju uzajamna prava i obveze Posrednika i Nalogodavca koji stupaju u ugovorni odnos posredovanja u prometu nekretninama i sastavni su dio svakog ugovora o posredovanju zaključenog između Posrednika i Nalogodavca.

Ukoliko Nalogodavac i Posrednik ugovorne odnose definiraju drugačije nego što je regulirano Općim uvjetima poslovanja, tada su pravno valjane odredbe definirane ugovorom o posredovanju.

Ukoliko nije drugačije ugovorom određeno, ili drugačije ne proizlazi iz okolnosti pojedinog slučaja, smatrat će se da je ugovor o posredovanju sklopljen na dan kada je posrednik obavio prvu radnju usmjerenu na prodaju / kupnju / najam nekretnine u svezi koje je ugovor sklopljen.

#### **1. Ponude**

Posrednik za predmet kupoprodaje ili najma zaprima ponude temeljem obavijesti dostavljenih Posredniku pismenim ili usmenim putem od strane treće osobe, a Nalogodavac pismenom potvrdom potvrđuje primitak ponude.

Ponude i obavijesti dostavljene od strane Posrednika, Nalogodavac se obvezuje čuvati u povjerenju i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika smije predložiti trećoj osobi.

Posrednik zadržava pravo odnosno mogućnost nenamjerne pogreške, a koja se odnosi na prodaju ili najam nekretnine od strane Nalogodavca bez da je o tome prethodno obavijestio Posrednika ili odustajanja Nalogodavca od prodaje ili najma nekretnine.

Za netočne podatke Posrednik odgovara isključivo u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog postupanja Posrednika.

## 2. Obveze Posrednika

- zaključiti Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem (standardni ili isključivi);
- nastojati naći treću osobu i dovesti u vezu s Nalogodavcem radi zaključivanja posredovanog posla;
- procijeniti tržišnu vrijednost nekretnine i obavijestiti Nalogodavca s cijenom;
- upozoriti Nalogodavca na stanje nekretnine i uočene eventualne nedostatke;
- informirati Nalogodavca o ukupnom stanju na tržištu;
- obaviti provjeru isprava i dokumenata potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla, te upozoriti Nalogodavca o eventualnim uočenim nedostacima;
- upoznati Nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obvezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla u odnosu na predmetnu nekretninu;
- obaviti potrebne radnje radi prezentacije predmetne nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji određuje Posrednik;
- organizirati i voditi razgledavanje nekretnine;
- čuvati osobne podatke Nalogodavca, te ostale podatke po nalogu Nalogodavca kao poslovnu tajnu;
- obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao posredovanja koje su Posredniku poznate;
- posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora);
- posredovati pri primopredaji nekretnine, ukoliko je ugovoreno;
- u ime Nalogodavca urudžbirati potrebnu dokumentaciju kod zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Suda, ukoliko je ugovoreno.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s trećom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao o sklapanju pravnog posla, a naročito ako je:

- neposredno odveo ili uputio treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine, te mu priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine;
- organizirao sastanak Nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
- Nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila treće osobe koja je ovlaštena za sklapanje pravnog posla.

## 3. Obveze Nalogodavca

- zaključiti Ugovor o posredovanju s Posrednikom (standardni ili isključivi);
- dati Posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo nekretnine odnosno pravo na nekretnini koja je predmet posredovanja;
- obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima, što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;

- osigurati Posredniku i osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine u pratnji Posrednika;
- platiti ugovorenu posredničku naknadu (proviziju);
- nadoknaditi Posredniku troškove nastale tijekom posredovanja, koji prelaze uobičajene troškove posredovanja, sukladno službenom cjeniku Posrednika;
- obavijestiti Posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promjenama povezanim sa vlasništvom na nekretnini;

Nalogodavac je odgovoran za svaku štetu i to ako je postupio prijevarno ili 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 postupanja prema Posredniku ili trećoj osobi s kojom je stupio u kontakt putem Posrednika. Ukoliko je to slučaj, stranke ugovaraju da je Nalogodavac dužan nadoknaditi Posredniku nastalu štetu u iznosu koji ne može biti veći od posredničke naknade (provizije) za posredovani posao.

#### **4. Ostvarivanje prava na naknadu**

Posrednik stječe pravo na naknadu u cijelosti odmah pri sklapanju predugovora, kupoprodajnog ugovora ili drugog sličnog pravnog dokumenta, a nakon primitka prvog kupoprodajnog iznosa na ime kapare ili kupoprodajne cijene.

Ukoliko Nalogodavac odustane od zaključenja namjeravanog pravnog posla kojim bi se realizirala kupoprodaja ili najam, a nakon što mu je Posrednik proslijedio i obavijestio ga o ponudi koju je Nalogodavac prihvatio, Posrednik ima pravo na naknadu 1% uvećano za iznos PDV-a od prihvaćene kupoprodajne cijene ili najamnine.

Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu doveo Posrednik zaključio pravni posao različit od onoga 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.

Naknada obuhvaća i uobičajene troškove posredovanja, osim onih posebno ugovorenih.

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 službenim cjenikom Posrednika.

#### **5. Iznosi naknada**

Ukoliko ugovorom o posredovanju (standardnom ili isključivom) nije drugačije određeno, dolje navedeni iznosi plaćaju se kao posrednička naknada i na njih se obračunava PDV, sve sukladno službenom cjeniku Posrednika:

#### 5.1. Kupnja

Posrednička provizija iznosi 1% od postignute kupoprodajne cijene nekretnine, ukoliko je ugovorena.

#### 5.2. Prodaja

Posrednička provizija iznosi 2% - 3% od postignute kupoprodajne cijene nekretnine.

Posrednička provizija kod isključivog posredovanja iznosi 1% - 2% od postignute kupoprodajne cijene nekretnine.

#### 5.3. Najam/Zakup

Posrednička provizija iznosi ugovoreni iznos jedne mjesečne najamnine/zakupnine.

#### 5.4. Zamjena

Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje 1% - 3% od svake ugovorne strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je svaka ugovorna strana stekla zamjenom.

#### 5.5. Posrednička satnica i ostale naknade

Iznos posredničke satnice i ostalih naknada reguliran je službenim cjenikom Posrednika.

### 6. Prestanak ugovora

Nalogodavac i Posrednik mogu odustati od ugovora o posredovanju u prometu nekretnina prije isteka ugovorenog roka samo iz osobito opravdanog razloga, u kojem slučaju je Nalogodavac dužan nadoknaditi Posredniku učinjene troškove koji prelaze uobičajene troškove posredovanja ukoliko je to izričito ugovoreno.

Nalogodavac je Posredniku dužan nadoknaditi ugovorenu posredničku proviziju u cijelosti ukoliko je u roku od 1 (jedne) godine od prestanka ugovora o posredovanju u prometu nekretninama zaključio posredovani posao sa osobom s kojom ga je u vezu doveo Posrednik, osim ako ugovorom o posredovanju nije drugačije određeno.

Ugovor o posredovanju zaključen je na određeno vrijeme i može se raskinuti prije isteka ugovorenog roka isključivo pisanim otkaznom bilo koje od ugovornih strana. Ukoliko otkazni rok nije izričito određen ugovorom o posredovanju, otkazni rok iznosi 8 (osam) dana od dana primitka pismene obavijesti o raskidu.

### 7. Završne odredbe i rješavanje sporova

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

Za sve eventualne sporove nadležan je stvarno i mjesno nadležni sud u Zagrebu.

U Zagrebu, 01.01.2023. godine

---

Rivalitas d.o.o.