

# OPĆI UVJETI POSLOVANJA

## AGENCIJE ZA PROMET NEKRETNINAMA

### «ATLANTIS NEKRETNINE» d.o.o. Sisak

#### 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 slijedeće značenje:

· **Posrednik u prometu nekretnina** – agencija za promet nekretninama „ATLANTIS NEKRETNINE“ d.o.o. Sisak, Ivana Kukuljevića Sakcinskog 14, oib 09732501024

· **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 pregovora 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, obavezan nas je bez odgode o tome obavijestiti pisanim putem, putem elektroničke pošte (e-mail), faksom ili preporučenim pismom.

#### CIJENA NEKRETNINA

##### Članak 4.

Cijene nekretnina iskazane su u eurima, a plative su u protivrijednosti kuna.

#### 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 proviziju, 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.

U koliko nije potpisan ugovor o posredovanju nalogodavac nije dužan posredniku isplatiti naknadu, a sve u slučaju ukoliko posrednik na neki drugi način ne dokaže da je posredovao prilikom sklapanja pravnog posla.

Posrednik može na inzistiranje prodavatelja temeljem njegovog usmenog naloga vršiti uslugu oglašavanja nekretnine na svojim web stranicama i istu evidentirati u posrednički dnevnik, a kada se za predmetnu nekretninu zainteresira potencijalni kupac o tome će obavijestiti prodavatelja, te s istim potpisati ugovor o posredovanju u koliko ga prodavatelj bude želio potpisati, dok u suprotnom posrednik nije obavezan potencijalnog kupca dovesti u vezu s prodavateljem, a sve slučaju ukoliko posrednik ne želi pristati na posredovanje s jedne strane odnosno da svoju posredničku naknadu naplaćuje od strane kupca na temelju pisanog ili usmenog naloga o posredovanju s kupcem.

## **Članak 6.**

Kod prodaje nekretnine koja je u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak svih suvlasnika ili predstavnika 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 zaključivanja posredovanog posla,
2. upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. 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, upisanim stvarnim pravima ili drugim pravima trećih na nekretninu,
4. 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,
5. omogućiti pregled nekretnina,
6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora,
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 slijedeće:

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 u ukupnom iznosu do 6 % (u daljnjem tekstu: naknada).

Posrednik je za svoj rad naplaćuje naknadu u iznosu 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).

Na iznos naknade zaračunava se PDV u iznosu od 23 %.

#### Članak 11.

Posrednička naknada koju plaća prodavatelj za uslugu posredovanja nekretnine iznosi 3 %, a sve u koliko nije drugačije ugovoreno u skladu s cjenikom. Provizija od strane kupca se ne naplaćuje ukoliko nije drugačije ugovoreno u skladu s cjenikom i zakonskim propisima sukladno sa odredbama Zakona o posredovanju.

#### Članak 12.

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

#### 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, ali ne i posredničku naknadu koju je posrednik ugovorio sa nalogodavcem.

#### 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 treću osobu u razgledavanje nekretnine koja je predmet posredovanja;
- organizirao susret između nalogodavca i druge ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla;
- nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

### CJENIK

#### Članak 16.

<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)	2-4 %
<b>KUPNJA</b>	
Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	2-3 %
<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	2-3 %

<b>Primjena cjenika prilikom ZAKUP I NAJAM</b>	
<b>IZNAJMLJIVANJE – I DAVANJE U ZAKUP</b> - provizija od najmodavca odnosno zakupodavca	
Postotak od mjesečne najamnine odnosno uzimanja u zakup (jednokratno)	
100 %	Minimalno za iznajmljivanje i davanje u zakup
150 %	Za iznajmljivanje i davanje u zakup u trajanju od 12 do 59 mjeseci
200%	Za iznajmljivanje i davanje u zakup u trajanju od 10 godina i više

200 %	Maksimalno za najam i zakup
<b>UNAJMLJIVANJE – I UZIMANJE U ZAKUP</b> - provizija od najmoprimca odnosno zakupoprimca	
Postotak od mjesečne najamnine odnosno davanja zakup (jednokratno)	
100 %	Minimalno za unajmljivanje i uzimanje u zakup
150 %	Za unajmljivanje i uzimanje u zakup u trajanju od 12 do 59 mjeseci
200 %	Za unajmljivanje i uzimanje u zakup u trajanju od 10 godina i više
200 %	Maksimalno za unajmljivanje i uzimanje u zakup

<b>OSTALE USLUGE</b>	
** Poslovno savjetovanje i angažiranje posrednika	250,00 kn/sat
** Procjena tržišne vrijednosti nekretnine	300,00 kn
* Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista ili drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave u mjestu sjedišta agencije	100,00 kn + troškovi za takse
* Usluga ishodovanja Izvatka iz zemljišne knjige, kopije katastarskog plana, posjedovnog lista ili drugih dokumenata kod tijela državne uprave, lokalne i područne samouprave izvan mjesta sjedišta agencije	100,00 kn/sat + troškovi za takse + 2 kn po prijednom km
** Usluga izrade Ugovora o kupoprodaji u suradnji s odvjetničkim uredom	1.000,00 kn – 1.200,00 kn
* Usluga izradu Predugovora o kupoprodaji u suradnji s odvjetničkim uredom	700,00 kn
** Usluga izrade Tabularne izjave u suradnji s odvjetničkim uredom	200,00 kn
** Usluga izrade prijedloga za uknjižbu prava vlasništva u suradnji s odvjetničkim uredom i administrativne usluge uknjižbe prava vlasništva kod zemljišnoknjižnog odjela	500,00 kn + troškovi pristojbe u iznosu od 250,00 kn
** Administrativne usluge prilikom prijave poreza na promet nekretnina	300,00 kn

*PDV nije uključen u cijenu.*

\* u cijenu nisu uračunate takse i administrativne pristojbe iako su orjentaciono izražene u cijeniku

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

## **PRESTANAK UGOVORA**

### **Članak 17.**

Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 12 mjeseci ili na neodređeno vrijeme, a 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. U koliko je istekao rok ugovora o posredovanju, a nalogodavac s posrednikom nije obnovio ugovor, posrednik u tom slučaju može primijeniti članak 5., stavak 4. ovih Općih uvjeta.

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, a koji se odnose na troškove oglašavanja, materijalne troškove i drugo, a sve u koliko su isti ugovoreni i u koliko su nastali.

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 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 povezoao 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 18.**

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 RH.

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

«ATLANTIS NEKRETNINE»d.o.o. agencija za promet nekretninama; (MB: 02147203, OIB 09732501024) iz Siska, Ivana Kukuljevića Sakcinskog 14, temeljem Rješenja **Ministarstva gospodarstva, rada i poduzetništva** je licencirana agencija za posredovanje u prometu nekretninama, a Rješenje je izdano evidentirano **Klasa: UP/I-330-01/09-01/135, UR.BR.: 526-05-01-01/2-09-02**, te je upisana u **Registar posrednika u prometu nekretnina u Republici Hrvatskoj koji vodi Hrvatska gospodarska komora**.

U primjeni od 03.03.2009. god.

**«ATLANTIS NEKRETNINE»  
I.K.Sakcinskog14, 44000 Sisak**