

Sukladno odredbi iz članka 18. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina (Narodne novine broj: 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), Adriatic realty, agencija za promet nekretninama i turistička agencija, vl. Danijela Čopić, OIB: 92077974578, Trg kneza Branimira 48A, Vodice
dana 15. studenog 2024. godine donosi sljedeće:

OPĆE UVJETE POSLOVANJA POSREDNIKA U PROMETU NEKRETNINA

Članak 1

Opće odredbe

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između Posrednika, Nalogodavca i trećih osoba koje sklapaju Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu Ugovor o posredovanju) I njegov su sastavni dio.

Značenje pojedinih izraza u smislu ovih Općih uvjeta:

- Posrednik u prometu nekretnina je Adriatic realty, agencija za promet nekretninama i turistička agencija, vl. Danijela Čopić, OIB: 92077974578, Trg kneza Branimira 48A, Vodice, koje ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina određene Zakonom o posredovanju u prometu nekretninama, upisana u Registar posrednika u prometu nekretninama pri HGK pod brojem 211/2024 (u daljnjem tekstu: Posrednik)
- Mediator 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: Mediator).
- 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.
- 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 – u daljnjem tekstu: Nalogodavac).
- Nekretnine su čestice zemljišne 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
- Treća osoba je osoba koju Posrednik u prometu nekretninama nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina (u daljnjem tekstu: Treća osoba).

Članak 2

Obveza posrednika

1. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
2. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,

3. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini,
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način 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,
5. omogućiti pregled nekretnina,
6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
7. čuvati osobne podatke Nalogodavca te po pisanome nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome 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,
10. upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17, 39/19, 151/22).

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 u razgledavanje predmetne nekretnine, organizirao susret između Nalogodavca i Treće 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.

Ukoliko posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja te će poslove posebno ugovoriti te vrstu i visinu troškova.

Posrednik nije odgovoran za neizvršenje obveza nalogodavca i treće osobe, a koje obveze su preuzete pravnim poslom sklopljenim između Nalogodavca i Treće osobe, a predmet kojeg pravnog posla je nekretnina za koju je posrednik posredovao.

Članak 3

Obveza nalogodavca:

1. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predložiti 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 ispunjenju obaveza prema Trećoj osobi,
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 postoje na nekretnini,
3. osigurati Posredniku i Trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledavanje nekretnine,
4. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,

5. nakon sklapanja posredovanog 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 drugačije ugovoreno,

6. ako je 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 nekretnine,

8. sklopiti Ugovor o posredovanju s Posrednikom u pisanom obliku.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s Trećom osobom koju je Posrednik pronašao, niti sklopiti pravni posao, a odredba ugovora kojom je ugovoreno drukčije ništavna je.

Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tome nije postupio u dobroj vjeri, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

Članak 4

Posrednička naknada

Nalogodavac je dužan Posredniku isplatiti ugovorenu posredničku naknadu. Visina posredničke naknade utvrđuje se Ugovorom o posredovanju, a prema Cjeniku posrednika.

Posrednik stječe pravo na naknadu nakon zaključenja pravnog posla (potpisom Ugovora ili Predugovora) između Nalogodavca i Treće osobe u kojem je Posrednik posredovao. Nalogodavac je dužan posredničku naknadu platiti istodobno ili neposredno nakon sklapanja pravnog posla u kojem je Posrednik posredovao.

Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezi 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.

Ukoliko Nalogodavac odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla (nakon što mu je Posrednik dostavio prihvatljivu ponudu) dužan je Posredniku isplatiti iznos ugovorene Naknade.

Posrednička naknada ne uključuje slijedeće troškove koje snosi nalogodavac; prijevode ovlaštenog sudskog tumača svih dokumenata koji se odnose na predmet ovog ugovora (izuzev samog ugovora ili predugovora),sudske pristojbe za uknjižbu, predbilježbu i zabilježbu, javnobilježničku nagradu pri ovjeri potpisa na ispravama, troškove sudskih pristojbi odnosno državnih biljega, uvjerenja o identifikaciji, pribave građevinske i/ili uporabne dozvole kao i/ili troškove pribave ostale dokumentacije od nadležnog suda, državne geodetske uprave, banke, upravnih odjela nadležnih tijela jedinica lokalne i/ili područne samouprave odnosno svih drugih tijela.

U posredničku naknadu je uključena izrada Ugovora odnosno Predugovora, ali isključivo ako tu uslugu obavlja odvjetnik s kojim Posrednik surađuje.

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

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 Mediator koji za posrednika obavlja poslove posredovanja.

Iznos naknade:

PRODAJA

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od prodavatelja):

2 – 5%, ali ne manje od 900,00 eura

KUPNJA

Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine (naplaćuje se od kupca):

2 – 4 %, ali ne manje od 900,00 eura

ZAMJENA

Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od 2-4% od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je stranka stekla zamjenom.

IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP

Postotak od mjesečne najamnine/zakupnine naplaćuje se od najmodavca i zakupodavca

75 % Minimalno

100 % Za najam ili zakup trajanja od 12 do 36 mjeseci

150 % Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godine) i više

UNAJMLJIVANJE I ZAKUP – provizija od najmoprimca i zakupnika

Postotak od mjesečne najamnine/zakupnine naplaćuje se od najmoprimca i zakupnika

75 % Minimalno za najam

100 % Za najam ili zakup trajanja od 12 do 36 mjeseci

150 % Minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godine) i više

Članak 5

Ponuda nekrenina

Ponuda Posrednika temelji se na podacima koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine koje mogu nastati zbog pogrešno danih podataka ili promjene uvjeta prodaje, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana ili je vlasnik odustao od prodaje.

Ponude i obavijesti Posrednika primatelj (Nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika smije prenijeti Trećim osobama. Ako je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obavezan je o tome agenciju bez odgode obavijestiti.

Članak 6

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina obvezuje se Posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina sklapa se u pisanome obliku i na rok od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

Posrednik može prenijeti ovaj Ugovor na druge posrednike pri čemu Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu samo s Posrednikom s kojim je sklopio Ugovor.

Ugovor o posredovanju prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen pravni posao za

koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

Otkaz se mora uputiti suprotnoj strani pismenim putem na adresu navedenu u Ugovoru ili na službeni e-mail Posrednika odnosno Nalogodavca. Otkazni rok traje 30 dana.

Otkaz Ugovora ne smije biti protivan načelu savjesnosti i poštenja te ne može pasti u nevrijeme niti s namjerom da se Posrednika liši prava na Naknadu.

U slučaju otkaza Ugovora Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća, kao i one koje je Posrednik imao kao posljedicu naloga ili upute Nalogodavca.

Ako Nalogodavac tijekom trajanja Ugovora o posredovanju, ili u roku od godine dana nakon njegovog opoziva, mimo Posrednika zaključi pravni posao s osobom s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, ili ga zaključi putem drugog posrednika, a koji ga je u vezu s trećom osobom doveo nakon Posrednika, smatrat će se da je postupio protivno savjesnosti (u smislu čl. 12. Zakona o obveznim odnosima), te je dužan Posredniku u cijelosti namiriti posredničku proviziju.

Članak 7

Isključivo posredovanje

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina 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 isključivome posredovanju nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom Posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je isključivom posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu kao i moguće dodatne stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja za navedeni posredovani posao.

Prilikom zaključivanja Ugovora o isključivome posredovanju u prometu nekretnina posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice te ugovorne odredbe

Članak 8

Zaštita osobnih podataka

Sklapanjem Ugovora, nalogodavac potvrđuje da je upoznat s time da Posrednik, kao voditelj obrade osobnih podataka, prikuplja i obrađuje osobne podatke ovlaštenih osoba nalogodavca isključivo u svrhu i za potrebe provedbe Ugovora o posredovanju u prometu nekretninama, te ovime daje svoju izričitu suglasnost na prikupljanje i obradu predmetnih podataka., sukladno odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka – Uredba (EU) 2016/679 te Politici zaštite osobnih podataka Adriatic realty, agencije za promet nekretninama i turistička agencija, objavljenih na Internet stranici Agencije. Osobni podaci prikupljaju se pisanim putem prilikom sklapanja Ugovora.

Podaci prikupljeni prilikom sklapanja / izmjenama ili dopunama Ugovora (ime i prezime Nalogodavca ili ovlaštene osobe , adresa, datum rođenja, OIB, adresa elektroničke pošte i broj telefona) obrađuju se elektroničkim pisanim unosom osobnih podataka u računalno te se ti podaci pohranjuju u digitalnom obliku, zaključani lozinkom.

Izvornici Ugovora čuvaju se u fizičkom obliku u posebnim registratorima bez mogućnosti neovlaštenog pristupa, te na računalima Posrednika u elektroničkom obliku.

Navedeni podaci ne smiju se koristiti u drugu svrhu od one u koju su prikupljeni.

Podaci se čuvaju za vrijeme trajanja Ugovora i nakon prestanka Ugovora u svrhu reguliranja pravnih odnosa nastalih uslijed (prestanka) ugovornog odnosa, odnosno do isteka odgovarajućih zastarnih rokova sukladno posebnim propisima koji uređuju zastaru za predmetni ugovorni odnos.

Nalogodavac ovlašćuje Posrednika na ustupanje prikupljenih podataka trećim osobama u slučaju prijenosa poslovanja, osnivanja poslovnih odnosa u smislu poslovnih partnerstva i sličnih odnosa (osobito u računovodstvene i knjigovodstvene svrhe).

Nalogodavac svojim potpisom potvrđuje da je prije sklapanja Ugovora obaviješten o namjeri korištenja osobnih podataka Posrednika i njegovih radnika. Posrednik je obvezan osobnim podacima postupati u skladu sa svakodobno primjenjivim pravnim propisima koji uređuju područje zaštite osobnih podataka.

Osobe ovlaštene na zastupanje nalogodavca, potpisnici nalogodavca, kao i radnici nalogodavca, svi u svojstvu ispitanika, mogu od Posrednika u svojstvu voditelja i/ili izvršitelja obrade osobnih podataka zahtijevati ostvarenje svih prava ispitanika sukladno primjenjivim pravnim propisima koji uređuju područje zaštite osobnih podataka.

Osobe ovlaštene pristupiti osobnim podacima osoba ovlaštenih za zastupanje nalogodavca, osobnim podacima potpisnika nalogodavca i radnika nalogodavca su isključivo osobe ovlaštene od strane Posrednika, sukladno posebnoj odluci Posrednika.

Posrednik će s osobnim podacima postupati sukladno svim primjenjivim pravnim propisima uz primjenu

odgovarajućih fizičkih, tehničkih i drugih sigurnosnih mjera zaštite osobnih podataka od neovlaštenog pristupa, zlouporabe, otkrivanja, gubitka ili uništenja.

Članak 9

Zaključne odredbe

Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima primjenjivat će se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina, Zakon o obveznim odnosima, Zakon o sprječavanju pranja novca i financiranju terorizma te ostali primjenjivi propisi.

Svi eventualni sporovi između Posrednika i Nalogodavca će se nastojati riješiti mirnim putem, a u suprotnom nadležan je sud u Šibeniku.

Opći uvjeti poslovanja primjenjuju se od 15.11.2024.