

## OPĆI UVJETI POSLOVANJA AGENCIJE

### OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretnina (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 s posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju. Opći uvjeti su sastavni dio ugovora o posredovanju sklopljenim između posrednika i nalogodavca.

**Posrednik u prometu nekretnina** – Obrt za posredovanje u prometu nekretnina **Joker-immobilien** s adresom Liganj, Brdo 55a, 51415 Lovran, OIB 44786527302 je rješenjem Ministarstva gospodarstva i održivog razvoja Republike Hrvatske licencirana Agencija za posredovanje u prometu nekretnina, upisana u registar posrednika u prometu nekretnina kod Hrvatske gospodarske komore, KLASA:UP/1-330-01/22-01/254, URBROJ: 517-08-01-01-01/2-22-2.

**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

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 s 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

Cijene nekretnina iskazane su u eurima, a plative su u protuvrijednosti kuna do 31.12.2022. godine. Nakon toga datuma samo u eurima.

### UGOVOR O POSREDOVANJU

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 pisanom obliku. U posredničkom ugovoru moraju biti istinito, točno i potpuno naznačeni bitni podaci za prodaju/kupnju nekretnine. Ukoliko 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 ukoliko ga prodavatelj bude želio potpisati, dok u suprotnom posrednik nije obavezan potencijalnog kupca dovesti u vezu s prodavateljem, a sve u 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. 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.

### **ISKLUČIVO POSREDOVANJE**

Ugovorom o posredovanju nalogodavac se može obvezati da za posredovani posao neće angažirati ni jednog drugog posrednika (isključivo posredovanje). Isključivo posredovanje je obveza koja mora biti ugovorena posebnim ugovorom o posredovanju. 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 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 isključivome posredovanju posrednik je dužan posebno upozoriti nalogodavca na značenje i pravne posljedice takvog ugovora.

### **OBVEZE POSREDNIKA**

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretninama posrednik se obvezuje obavljati osobito slijedeće: nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi zaključivanja posredovanog posla, upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine, 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 pravim trećih na nekretninu, 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, omogućiti pregled nekretnina, posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kako poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u svezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje, ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s važećim propisima o prostornom uređenju koji se odnose na to zemljište, obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao

koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

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 se posrednik ispunio svoju obvezu iz ugovora o posredovanju sklopljenog s nalogodavcem.

### **OBVEZE NALOGODAVCA**

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina nalogodavac se obvezuje da će obaviti osobito slijedeće: obavijestiti posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluga posredovanja i predložiti točne podatke o nekretnini, dati posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora, osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla razgledanje nekretnine, nakon zaključivanja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravni posao, isplatiti posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno, ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, koje prelaze uobičajene troškove posredovanja, 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**

Za obavljeno posredovanje kod kupnje, prodaje, zamjene, zakupa i najma nekretnina, posredniku pripada posrednička naknada. Visina naknade ne smije prelaziti 6% kupoprodajne cijene nekretnine. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti neposredno nakon sklapanja prvog posredovanog posla koje ugovorne strane sklope (predugovor, kupoprodajni ugovor). Ukoliko stranka samo ponudi posredničku naknadu odnosno nagradu veću od ugovorene, posrednik smije primiti takvu nagradu, ali pod uvjetom da ona nije u očitoj nerazmjeru s njegovim uslugama, s ishodom njegova rada i imovinskim stanjem stranke. 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. Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je nalogodavcu omogućeno 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 trećoj osobi 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, faksa, e-maila, druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine. U slučaju da nalogodavac odustane od sklapanja predugovora i/ili

kupoprodajnog ugovora nakon što je posrednik obavio sve potrebne radnje za sklapanje istog, nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku materijalne troškove proizašle iz pripreme pravnog posla kupoprodaje i pripreme dokumentacije.

#### **PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU**

Ugovor o posredovanju sklopljen na neodređeno vrijeme prestaje otkazom bilo koje od ugovornih strana. Ugovor sklopljen na godinu dana automatski se produžava na isti rok, ukoliko jedna strana pismeno ne otkaže Ugovor. Nalogodavac je dužan nadoknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća. Ako u roku trajanja sklopljenog ugovora o posredovanju nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica posrednikova djelovanja, dužan je posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako ugovorom nije drukčije ugovoreno.

#### **ZAVRŠNE ODREDBE**

Za odnose koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja ili Ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima Republike Hrvatske. U slučaju spora između ugovornih strana, nadležan je Općinski sud prema sjedištu Posrednika, osim ako se drugačije ne ugovori. Stranka može prigovore upisati u knjigu evidencija prigovora potrošača koja se nalazi u poslovnom prostoru posrednika.

Potpisom ugovora o posredovanju, nalogodavac daje izričitu suglasnost tvrtki **Joker-immobilien** (obrt za posredovanje u prometu nekretninama). za korištenje OIB-a, matičnog broja građana i ostalih podataka iz ugovora, te potvrđuje da je obaviješten o načinu korištenja podataka i suglasan s uvjetima. Tvrtka **Joker-immobilien** može navedene podatke koristiti u svrhu identifikacije klijenta i zaštite imovinskih interesa u poslovanju **Joker-immobilien**. Podaci se smatraju tajnom i ne mogu se dostavljati trećim osobama, osim u slučaju da su ti podaci neophodni za realizaciju ugovorenih i zakonskih obveza.