

# OPĆI UVJETI POSLOVANJA U PROMETU NEKRETNINAMA

## I. OPĆE ODREDBE

### Članak 1.

(1) Općim uvjetima poslovanja u prometu nekretninama (dalje u tekstu: Opći uvjeti) uređuju se načela i pravila ponašanja između trgovačkog društva ABER INTERNATIONAL d.o.o. za djelatnost posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koja s posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju.

(2) Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

(3) Opći uvjeti sastavni su dio Ugovora o posredovanju sklopljenim između Posrednika i Nalogodavca.

(4) Načelima i pravilima ponašanja u poslovanju iz stavka 1. ovoga članka Posrednik ispunjava svoje obveze prema struci, nalogodavcima i svojim zaposlenicima.

### Članak 2.

(1) Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Općih uvjeta imaju slijedeće značenje:

1. *Posrednik u prometu nekretnina* je trgovačko društvo ABER INTERNATIONAL d.o.o.

2. *Posredovanje u prometu nekretnina* obuhvaća sve radnje Posrednika u prometu nekretnina koje se tiču povezivanja Nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova čiji je predmet određena nekretnina osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i sl.

3. *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.

4. *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).

5. *Treća osoba* je osoba koju Posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova čiji je predmet određena nekretnina.

6. *Posrednička naknada* je iznos koji je nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja.

7. *Cijene nekretnina* iskazane su i plative u eurima.

## **1. PONUDA NEKRETNINA**

### **Članak 3.**

- (1) Ponuda se temelji na podacima zaprimljenih pisanim, usmenim ili elektroničkim putem od strane Nalogodavca. Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine te mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana, iznajmljena ili je vlasnik nekretnine odustao od prodaje, a o čemu Posrednik bez odgode izvješćuje zainteresiranu stranu.
- (2) Ponudu i obavijesti primatelj (Nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pisanu suglasnost može prenijeti trećoj osobi.
- (3) Ako je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje su mu ponuđene, obvezan je bez odgode o tome obavijestiti pisanim ili elektroničkim putem Posrednika.
- (4) Posrednik nije odgovoran za greške i/ili izrazito nemarno ponašanje Nalogodavca.

### **Članak 4.**

- (1) U obavljanju posredničkog posla, Posrednik je obvezan postupati savjesno i pošteno te u skladu s dobrim običajima graditi povjerenje, štiteći interes Nalogodavca i druge strane te nastupati nepristrano u cilju realizacije posla, vodeći računa o dostojanstvu posredničkog posla.

## **2. UGOVOR O POSREDOVANJU**

### **Članak 5.**

- (1) Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu u svrhu sklapanja pravnog posla, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti Posredniku posredničku naknadu u slučaju zaključenja pravnog posla.
- (2) Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca.
- (3) U Ugovoru o posredovanju moraju biti točno, istinito i potpuno naznačeni svi podaci o nekretnini za potrebe posredovanog posla te obveze Posrednika i Nalogodavca.
- (4) Ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba potreban je pisani pristanak (punomoć) svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika nekretnine u vidu prihvatanja Ugovora o posredovanju.
- (5) Radi zaštite interesa iz članka 4. ovih Općih uvjeta poslovanja sklapa se Ugovor o posredovanju u pisanom obliku koji mora sadržavati osobito:
  1. podatke o Nalogodavcu;
  2. podatke o Posredniku;
  3. podatke o vrsti i bitnom sadržaju posla za koji se posreduje;

4. podatke za izračun naknade za posredovanje.

(6) Ugovor o posredovanju u prometu nekretninama može sadržavati i druge upute Posredniku o poslu za koji posreduje (npr. rok i uvjete isplate, naknade, uvjete osiguranja isplate naknade, trajanje ugovora o zakupu ili najmu, posebne odredbe i upute o preuzimanju određenih radnji posrednika i nalogodavca i sl.).

(7) Posrednik i Nalogodavac mogu sklopiti i Ugovor o posredovanju kojim se ugovara ekskluzivna prodaja nekretnine ili zastupanje prilikom kupnje nekretnine. Ako je stranka Nalogodavac sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu odnosno nekretninu, ista mora zatražiti posredovanje od Posrednika u procesu sklapanja pravnoga posla odnosno kupoprodaje. Posredniku u tom slučaju pripada puna posrednička naknada.

## **II. OBVEZE POSREDNIKA**

### **Članak 6.**

(1) Potpisom Ugovora o posredovanju u prometu nekretninama Posrednik se obvezuje osobito:

1. zaključiti Ugovor o posredovanju s Nalogodavcem u pisanom obliku.
2. nastojati pronaći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi zaključivanja pravnog posla;
3. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom vrijednošću nekretnine;
4. upozoriti Nalogodavca na eventualne nedostatke nekretnine;
5. obaviti kontrolu isprava potrebnih za pravovaljanost posredovanog posla;
6. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti Nalogodavca na očite nedostatke u ispravama;
7. obaviti potrebne radnje radi postavljanja nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajeno oglašavanje nekretnine, a za što ima pravo na posebne i unaprijed iskazane troškove;
8. upoznati Nalogodavca sa svim zakonskim, poreznim i drugim obavezama koje za njega proizlaze iz pravnog posla glede predmetne nekretnine;

9. omogućiti pregled nekretnina;
10. posredovati u pregovorima;
11. čuvati osobne podatke Nalogodavca te ostale podatke po nalogu Nalogodavca kao poslovnu tajnu;
12. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za poduzimanje namjeravanog pravnog posla;
13. prisustvovati primopredaji nekretnine.

(2) Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom o pregovaranju za sklapanje pravnog posla ako je omogućio nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) s kojom je pregovarao za sklapanje posla, a naročito ako je:

1. neposredno odveo ili uputio Nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine;
2. organizirao susret između Nalogodavca i druge osobe radi pregovaranja za sklapanje posla;
3. Nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, naziv elektroničke pošte ili telefaksa druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

### **Članak 7.**

- (1) 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.
- (2) Ako povrijedi svoju obvezu čuvanja poslovne tajne, posrednik je obavezan oštećenim osobama nadoknaditi štetu koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele.
- (3) Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne ako podatke 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.

## **III. OBVEZE NALOGODAVCA**

### **Članak 8.**

- (1) Potpisivanjem Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina Nalogodavac se obvezuje da će osobito:
  1. zaključiti Ugovor o posredovanju s Posrednikom u pisanom obliku;
  2. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluge posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini;

3. dati Posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet ugovora;

4. osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za sklapanje pravnog posla razgledavanjem nekretnine;

5. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima nekretnine, a što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;

6. nakon zaključivanja pravnog posla odnosno predugovora kojim se obvezao zaključiti posredovani pravi posao isplatiti Posredniku posredničku naknadu, osim ako nije drukčije ugovoreno;

7. ako je to izričito ugovoreno nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koje prelaze uobičajene troškove posredovanja;

8. obavijestiti Posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio posrednika;

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

## **IV. POSREDNIČKA NAKNADA**

### **Članak 9.**

(1) Posredniku pripada posrednička naknada u ukupnom iznosu od 6% (u daljnjem tekstu: naknada) sukladno važećem cjeniku i/ili Ugovoru o posredovanju u prometu nekretninama.

(2) Posrednik je za svoj rad obvezan naplatiti naknadu određenu Ugovorom o posredovanju.

(3) Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti, neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorene stranke zaključe (predugovor ili kupoprodajni ugovor), osim u slučaju da je drukčije dogovoreno.

(4) Na iznos posredničke naknade iz stavka 1. ovog članka nije zaračunat porez na dodanu vrijednost.

### **Članak 10.**

(1) U pravilu posrednička naknada koju plaća kupac za uslugu posredovanja kod kupnje nekretnine iznosi 3%, a prodavatelj plaća preostali iznos posredničke naknade od 3%.

(2) Ugovorom o posredovanju omjeri sudjelovanja kupca i prodavatelja u snošenju posredničke naknade iz stavka 1. ovog članka mogu biti drugačije uređeni.

### **Članak 11.**

- (1) Ukoliko stranka sama ponudi Posredniku naknadu veću od ugovorene Posrednik smije primiti takvu naknadu.
- (2) Visina posredničke naknade slobodno se određuje Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina.

### **Članak 12.**

- (1) Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke (troškove).

### **Članaka 13.**

- (1) 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.

### **Članak 14.**

- (1) U slučaju sklapanja Ugovora o posredovanju Nalogodavcem kojim je ugovorena ekskluzivna prodaja nekretnine, ako je stranka Nalogodavac sama ili preko treće osobe našla zainteresiranu osobu odnosno nekretninu, Posrednik mora u skladu s tako sklopljenim Ugovorom o posredovanju izvršiti potrebne radnje za zaključenje pravnoga posla odnosno kupoprodaje te naplatiti cjelokupnu ugovorenu posredničku naknadu.

## **V. UVJETI POSLOVANJA**

### **Članak 15.**

- (1) Posrednik mora raspolagati odgovarajućim poslovnim prostorom u kojem obavlja djelatnost, i mora biti dostupan u uredovno radno vrijeme bilo fizički ili digitalno (telefonskim ili elektroničkim putem).
- (2) Posrednik je obavezan predmete evidentirati, pohraniti i čuvati spise koje joj stranke povjere.

## **VI. PRESTANAK UGOVORA**

### **Članak 16.**

- (1) Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 12 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen.
- (2) Iznimno od stavka 1. ovog članka Ugovor o posredovanju može biti sklopljen i na kraće vremensko razdoblje ukoliko je njime ugovorena ekskluzivna prodaja nekretnine ili zastupanje prilikom kupnje. Rok na koji može biti sklopljen ovakav ugovor ne može biti kraći od 6 (šest) mjeseci.
- (3) Ako u ugovorenom roku ne dođe do realizacije pravnoga posla Ugovor o posredovanju se automatski produžuje sve dok jedna od ugovornih strana ne prekine suradnju pisanim putem.



- (4) Nalogodavac će priznati posredovanje i nakon isteka Ugovora ukoliko je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora.
- (5) 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.
- (6) Kad Ugovor o posredovanju prestane zbog isteka vremena, ugovorene strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine.
- (7) Nalogodavac je dužan naknaditi posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.
- (8) Ako u roku od 2 (dvije) godine nakon prestanka važenja Ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao s osobom s kojom ga je povezao Posrednik, a s kojom je Posrednik posredovao u vrijeme važenja Ugovora o posredovanju, Nalogodavac je dužan Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije ugovoreno. Nalogodavac je dužan Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti i ako je sklopio pravni posao s osobom blisko povezanom s osobom s kojom je Posrednik pregovarao (osobito supružnik/ca, kćer, sin, poslovni partner, trgovačko društvo i sl.).

## **VII. POSLOVNA SURADNJA**

### **Članak 17.**

- (1) Posrednik je spreman za suradnju s drugim agencijama za posredovanje u prometu nekretninama i trgovačkim društvima koja obavljaju navedenu registriranu djelatnost, a koja 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).
- (2) Međusobna suradnja posrednika temelji se na Kodeksu etike poslovanja posrednika – članova Burze nekretnina te članica HGK.

## **VIII. ZAVRŠNE ODREDBE**

### **Članak 18.**

- (1) Na odnose između Nalogodavca i Posrednika proizašle iz Ugovora o posredovanju koji nisu utvrđeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti Ugovorom o posredovanju primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.
- (2) Za moguće sporove nadležan je Općinski sud u Pazinu Stalna služba u Bujama - Buie. U slučaju da je Nalogodavac pravna osoba ili fizička osoba koja obavlja profesionalno registriranu djelatnost posredovanja u prometu nekretnina za moguće sporove nadležan je Trgovački sud u Pazinu.

## **IX. CJENIK**

- Posrednik je za obavljen posredovanje obvezan naplatiti proviziju.

### **KUPOPRODAJA**

- Provizija se naplaćuje u postocima od ukupno postignute kupoprodajne cijene.
- Najviša ukupna provizija 6%, ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.
- Najniža ukupna provizija 4%, ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.

### **PRODAJA**

- Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine 1-3%, ali ne manje od 1.500,00 EUR (naplaćuje se od prodavatelja), ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.

### **KUPNJA**

- Provizija za posredovanje prilikom kupnje nekretnine 1-3%, ali ne manje od 1.500,00 EUR (naplaćuje se od kupca), ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.

### **ZAMJENA**

- Prilikom zamjene nekretnina provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom u iznosu od 3-6%, ako nije drugačije ugovoreno. PDV nije uračunat u cijenu.

### **ZAKUP I NAJAM**

#### **IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP**

(provizija od najmodavca/zakupodavca i najmoprimca/zakupca)

- Postotak od jedne mjesečne najamnine:
  - minimalno za najam 75% (PDV nije uračunat);
  - minimalno za zakup 100% (PDV nije uračunat);
  - za najam ili zakup trajanja od 1 do 5 godina 100% (PDV nije uračunat);
  - minimalno za najam ili zakup trajanja od 5 godina i više 150% (PDV nije uračunat).

#### **UNAJMLJIVANJE I ZAKUP**

(provizija od najmodavca/zakupodavca i najmoprimca/zakupca)

- Postotak od jedne mjesečne najamnine:
  - minimalno za najam 75% (PDV nije uračunat);
  - minimalno za zakup 100% (PDV nije uračunat);
  - za najam ili zakup trajanja od 1 do 5 godina 100% (PDV nije uračunat);
  - minimalno za najam ili zakup trajanja od 5 godina i više 150% (PDV nije uračunat).



*Susanna Plisco Cvenček*

*Direktor: Susanna Plisco Cvenček*

U Umagu, dana 02. siječnja 2024. godine.