

na temelju Zakona o posredovanju pri prodaju nekretnina (NN/107/07, 144/12, 14/14, izmijenjen i dopunjen) usvaja sljedeće:

OPĆE UVJETE POSLOVANJA pri posredovanju u prometu nekretninama

1. UVODNE ODREDBE

1.1 Opći uvjeti poslovanja agencije za promet nekretnina (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuju pravne odnose između agencije za nekretnine i naručitelja

1.2 Opći uvjeti i odredbe sastavni su dio svakog ugovora o posredovanju kojeg je društvo za nekretnine sklopilo s naručiteljem. Sastavni dio svakog ugovora o posredovanju je i važeći cjenik usluga agencije za nekretnine i kopija police osiguranja.

1.3 U slučaju da ugovor o posredovanju sadrži odredbe koje su u suprotnosti s ovim Općim uvjetima, prevladavaju uvjeti Ugovora o posredovanju.

1.4 Agencija za nekretnine prihvatila je obvezu poštivanja Kodeksa etike u poslovanju posrednika u prometu nekretnina, koju je 30. studenog 2011. godine usvojila Udruga agencija za promet nekretninama u HGK (studen 2011.).

2. DEFINICIJE

2.1 U ovim Općim uvjetima izrazi upotrijebljeni imaju sljedeće značenje:

-
- Posrednik u prometu nekretnina je fizička osoba koja obavlja poslove posredovanja za nekretnine na temelju ugovora o radu ili druge pravne osnove, uz licencu koju je nadležno ministarstvo za posredovanje izdalo i upisuje se u Registar posrednika u prometu nekretnina kod nadležnog ministarstva.
- Posredovanje u prometu nekretnina znači obavljanje registrirane djelatnosti posrednika u prometu nekretnina, pri čemu pojedinačne transakcije nekretnina uključuju sve aktivnosti u uspostavljanju kontakta između klijenta i treće strane, te pregovora i priprema za sklapanje ugovora čiji je predmet određena imovina, kao što je kupnja, prodaja, najam, zakup ili drugi ugovor za određeno vlasništvo.
- Naručitelj je fizička ili pravna osoba koja zaključuje ugovor o posredovanju kod agencije za nekretnine, a za koje agencija za nekretnine pruža usluge posredovanja u prometu nekretninama.
- Treća osoba je osoba koju agencija za nekretnine želi kontaktirati kako bi s njom pregovarala za sklapanje ugovora čiji je predmet nekretnina.
- Članovi obitelji naručitelja su supružnik naručitelja ili osoba s kojom naručitelj živi u neoženjenoj zajednici, u skladu s pravilima o braku i obiteljskim odnosima, njihovoj djeci ili posvojiteljima, roditeljima i posvojiteljima, te osobe koje su zakonom dužne održavati.
- Ugovor o posredovanju je pismeni ugovor sklopljen od strane agencije za nekretnine i naručitelja kojem se agencija za nekretnine obvezuje nastojati pronaći i spojiti s trećom stranom koja će pregovarati za zaključenje određenog ugovora čiji je predmet nekretnina, a glavni obveznik je dužan platiti agenciji za nekretnine za posredovanje ako je ugovor sklopljen.
- Ugovor koji je predmet nepokretne imovine je kupnja, prodaja, zakup, zakup ili drugi ugovor za određeno vlasništvo, kada ga posreduje agencija za nekretnine.
- Nekretnina je definirana u ugovoru o posredovanju.
- Kontakt je svaka veza između naručitelja i treće strane u vezi s nekretninama a kojeg je koje je uspostavila agencija za nekretnine putem svojih zaposlenika ili ugovornog osoblja (npr. Da organiziraju svoj sastanak u svojim prostorijama ili izvan nje, da dostave bilo kakve informacije o adresi naručitelju ili trećoj strani, sjedište, broj telefona ili faksa, adresu e-pošte treće strane ili naručitelja za obavljanje ili organizaciju obilaska nekretnina s trećom stranom, ili informirati klijenta na drugačiji način putem telekomunikacijskih sredstava itd.).

3. USLUGE POSREDOVANJA

3.1 Agencija za nekretnine pruža usluge posredovanja za:

- prodaju ili otkup nepokretne imovine,
- najam, zakup ili
- drugi ugovor, čiji je predmet nepokretna imovina.

3.2 U uslugama posredovanja iz točke 3.1., Sljedeće transakcije pokrivaju, posebno, od strane agencije za nekretnine, ako i u mjeri u kojoj okolnosti određene transakcije diktiraju:

- prihvaćanje naloga za posredovanje u pravnim poslovima, čiji predmet je određena imovina, kao što je kupnja, prodaja, najam, zakup ili drugi ugovor za određeno vlasništvo;
- identifikaciju naručitelja uvidom u osobni dokument i javne evidencije;
- dobivanje kontaktnih informacija o naručitelju radi kontaktiranja treće strane (osobno ime / tvrtka, adresa / sjedište, telefon, faks, e-mail itd.);
- dobivanje osobnih podataka naručitelja ili treće osobe za pripremu zapisa ugovora o kojem je imovina predmet (osobno ime / tvrtka, adresa / sjedište, registracijski broj, porezni broj, broj osobnog računa ili transakcijski račun);
- priprema ugovora o posredovanju u prometu nekretninama utvrđivanjem opsega usluga posredovanja, prijedloga visine uplate za posredovanje, uvjete plaćanja i ostalih komponenata sukladno zakonu koji uređuje posredovanje u prometu nekretninama;
- objašnjenje naručitelju i trećoj strani o tržišnim uvjetima koji su relevantni za određivanje cijene imovine ili najamnine;
- obavještenje naručitelju i trećoj strani o sadržaju propisa koji su važni za pravovremeni zaključak ugovora;
- upoznavanje naručitelja i treće osobe s iznosom i vrstom poreznih obveza, mogućim troškovima javnobilježničke dužnosti, troškovima upisa u zemljišnu knjigu i sve ostale troškove vezane uz sklapanje ugovora;
- utvrđivanje situacije nekretnine pažljivim pregledom;
- identifikaciju informacija i telekomunikacijsku i komunalnu opremu nekretnine, kao i pregled krajobraznog uređenja okolnog područja i utvrđivanje drugih svojstava imovine;
- utvrđivanje pravnog statusa nekretnine na temelju podataka iz službenih evidencija i javnih knjiga (posebice zemljišnih knjiga, katastra zemljišta, katastra zgrada ili, ako nepokretna imovina nije upisana u zemljišne knjige, na temelju dokumenata koji dokazuju postojanje imovinskog prava, druga stvarna i obvezna prava i druge pravne činjenice);
- pisane obavijesti naručitelju i trećim stranama o očitim materijalnim pogreškama i pravnim pogreškama utvrđenim u ispitivanju stvarnog i pravnog stanja imovine;
- obavještanje naručitelja i treće strane o rizicima koji proizlaze iz nerazriješenog pravnog statusa imovine, a posebice prava trećih osoba na nekretninama, javnih pravnih ograničenja itd.;
- priprema odgovarajuće strategije oglašavanja i provedbu uobičajenog oglašavanja nekretnina;
- upoznavanje treće osobe s nekretninama i ključnim svojstvima nekretnine, organiziranje i provođenje posjeta u nazočnosti naručitelja, organiziranje sastanaka između naručitelja i treće strane, prosljeđivanje kontaktnih podataka koji se odnose na stranke u ugovoru o posredovanju.
- on-line i ažurirani telefon, pisana i internetska komunikacija s naručiteljem i trećim stranama i on-line informacije naručitelju o uslugama koje se pružaju na tržištu nekretnina;

- sudjelovanje u pregovorima za sklapanje ugovora za koji agencija za nekretnine pruža.

3.3 Plaćanje za intervenciju snosi troškove poslovanja iz točke 3.2.

3.4 Nakon pisane obavijesti agencije za nekretnine o kontaktu s trećom stranom, glavni obveznik mora u roku od tri (tri) radna dana pismeno obavijestiti agenciju za nekretnine o činjenici da je već bio u kontaktu s istom trećom stranom već u konkurentnoj agenciji za nekretnine. U suprotnom, smatrat će se da je glavni kontakt s trećom stranom od strane CENTURY 21 agencije za nekretnine.

3.5 Ista stvar kao što je navedeno u točki 3.4 primjenjuje se ako glavni obveznik sam pronađe i kontaktira s trećom stranom.

4. DODATNE USLUGE

4.1 agencija za nekretnine će pružiti dodatne usluge, ako je tako dogovoreno s naručiteljem u ugovoru koji se odnosi na pružanje usluga ili u posebnoj narudžbi, što je dodatak ugovora o posredovanju.

4.2 Osobito se uzimaju u obzir sljedeće dodatne usluge:

priprema nacrtu ugovora, čiji je predmet nepokretna imovina; zastupanje u postupcima za dobivanje odobrenja, dozvola i drugih dokumenata koji su potrebni za sklapanje ugovora, a predmet je nekretnina,

organizacija procjene nekretnina;

zastupanje u poreznom postupku;

reguliranje pravnog statusa imovine;

priprema i podnošenje prijedloga zemljišnih knjiga;

zadržavanje sredstava na fiducijarni račun;

zadržavanje dokumenata;

druge usluge koje se pružaju na zahtjev naručitelja u odnosu agenciju za nekretnine.

4.3 Cijene dodatnih usluga određene su u važećem cjeniku agencije za nekretnine.

4.4 Agencija za nekretnine ima pravo na naplatu dodatnih usluga, čak i ako ugovor o posredovanju nekretninama nije zaključen.

5. PLAĆANJE ZA POSREDOVANJE

5.1. Iznos naknade posredovanja dogovara se s agencijom za nekretnine i naručiteljem s ugovorom o posredovanju.

5.2 Plaćanje za posredovanje u slučaju kupnje ili prodaje za istu nekretninu iznosi 4% od ugovorene cijene, osim ako nije drugačije određeno u ugovoru o posredovanju. Ako je ugovorena vrijednost nekretnine manja od 10.000,00 eura, iznos naknade za prijenos u slučaju kupnje ili prodaje također može biti veći od 4% cijene ugovora. Ukoliko nije drugačije određeno u ugovoru o posredovanju, iznos najma je predmet posredovanja za najam ili zakup: plaćanje iznosi dvije mjesečne najamnine dogovorenih u ugovoru u posredovanju

5.3 Porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV) nije uključen u plaćanje za prosljeđivanje, pa se, kada se faktura izda, plaćanje transakcije povećava za vrijednost PDV-a.

5.4 U slučaju da agencija za nekretnine ne obavlja transakciju iz točke 3. ovih Općih uvjeta, jer to nije potrebno zbog okolnosti pojedinačnog slučaja ili po izričitoj želji naručitelja, naručitelj nema pravo tražiti smanjenje plaćanja za posredovanje.

5.5 Naknada za posredovanje ne uključuje troškove javnih bilježnika, poreza, pristojbe za nekretnine, sudske i administrativne pristojbe, povrate za potvrde, odobrenja, odluke i ovlasti potrebne za pravovremeni zaključak ugovora te troškove dodatnih usluga iz točke 4. ovih Općih uvjeta.

5.6 Agencija za nekretnine stječe pravo na isplatu za posredovanje kada je sklopljen ugovor.

5.7 Agencija za nekretnine ne može zatražiti djelomičnu uplatu za posredovanje prije zaključenja ugovora čiji je predmet nepokretna imovina.

5.8 Naknada za posredovanje naplaćuje se naručitelju na temelju zaključenog ugovora o posredovanju.

5.9 Ako su ugovorne stranke dogovorene ugovorom o prodaji, zakupu, najmu ili nekom drugom ugovoru za određenu imovinu da plaćanje posredovanja plaćaju obje strane, iznos će biti naveden u ugovoru o posredovanju ili, u odjeljku 5.2 ovih općih uvjeta.

5.10 Agencija za nekretnine također ima pravo na isplatu, čak i ako naručitelj ili treća stranka naknadno odstupi od već sklopljenog ugovora čiji je predmet nepokretna imovina.

5.11 Agencija za nekretnine i naručitelj se slažu da agencija za nekretnine ima pravo naplatiti za posredovanje i kada klijent sam pronađe treću stranu s kojom zaključuje ugovor koji je predmet posredovanja. Naknada za prijenos navedena u prethodnom stavku mora se temeljiti na već izvršenim transakcijama i ne smije prelaziti jednu četvrtinu ugovorene pristojbe za posredovanje. U slučaju da je treća osoba član bliske obitelji, naručitelj je dužan platiti dogovorenu isplatu za posredovanje u cijelosti s ugovorom.

5.12 Pri razmjeni nekretnina smatrat će se da su izvršena dva posla. Ako prvo dođe do najma, a zatim prodaje iste nekretnine, agencija za nekretnine ima pravo na uplatu za najam i za prodaju.

6. POVRAT TROŠKOVA

6.1 Ako ugovorom o posredovanju nije izričito drugačije dogovoreno, agencija za nekretnine u skladu sa Zakonom o obveznim odnosima ima pravo na naknadu stvarnih troškova nastalih u vezi s pružanjem usluga posredovanja iz točke 3. Općih uvjeta, odnosno u slučaju kada ugovor, čiji je predmet nekretnina, nije zaključen. Iznos troškova određen je cjenikom agencije za nekretnine. Trošak ovog članka obuhvaćaju osobito: troškove nabave, prodaje nekretnina, troškove pripreme reklama i troškova oglašavanja savjetovanja i odnosno. stjecanje dokumentacije i pripremu nekretnina za prodaju, ispitivanje pravnog i činjeničnog stanja (uvid u javne knjige, evidencije, dokumentacije lanca, upozoravajući kupaca), pogleda upravljanja troškovima, zadržavanje dokumenata i resursa na fiducijarni račun, administrativnim troškovima, itd ..

7. ZAŠTITA INTERESA NARUČITELJA I TREĆE OSOBE

7.1 Agencija za nekretnine mora, prilikom pružanja usluga posredovanja u prometu nekretnina klijenta, na odgovarajući način obavijestiti sve okolnosti važne za ispunjenje interesa klijenta.

7.2 Agencija za nekretnine također mora primjereno zaštititi interese treće strane koju je dovela u kontakt s naručiteljem kako bi pregovarala o ugovoru čiji je predmet nekretnina i da djeluje nepristrano, osim ako na temelju izričitog sporazuma s naručiteljem ne predstavlja samo interese naručitelja. Kada agencija za nekretnine, djelujući na temelju ugovora s naručiteljem ili investitorom, predstavlja isključivi interes naručitelja, mora obavijestiti treću stranu, da djeluje kao predstavnik, a ne posrednik.

7.3 Za zaštitu interesa naručitelja i treće osobe, agencija za nekretnine ima pravo obaviti odgovarajuće upite i, ako to dopuštaju propisi, dobiti informacije od banke o blokiranim transakcijskim računima fizičkih osoba koje djeluju kao naručitelj ili kao treća osoba na tržištu nekretnina.

7.4 Ako agencija za nekretnine pruža usluge posredovanja za klijenta koji želi ostati anonimn, agencija za nekretnine ne snosi odgovornost trećoj osobi koja bi željela sklopiti pravnu transakciju s naručiteljem, izdati identitet naručitelja do sklapanja ugovora čiji je predmet nekretnina.

8. ZAŠTIĆENI RAČUN

8.1 Agencija za nekretnine može prihvatiti od klijenta ili treće osobe u svezi s izvršenjem ugovora, čiji je predmet nepokretna imovina, za polaganje sredstava ako ima ugovor s bankom za upravljanje fiducijarnim računom i ako ga naručitelj ili treća strana ovlasti u pisanom obliku.

9. OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

9.1 Agencija za nekretnine ima profesionalnu odgovornost za štetu. Osiguranje pokriva odgovornost za štetu koja može nastati naručitelju ili trećoj strani koja krši ugovor o posredovanju u prometu nekretnina na području Republike Hrvatske. Naziv društva za osiguranje, broj police osiguranja i osigurani iznos navedeni su u ugovoru o posredovanju.

10. EKSKLUZIVNI UGOVOR O POSREDOVANJU

10.1. U slučaju da naručitelj i agencija za nekretnine sklope ekskluzivni ugovor o posredovanju za određenu nekretninu, naručitelj tijekom trajanja ugovora o istoj nekretnini ne može sklopiti ugovor o posredovanju s konkurentnom agencijom za nekretnine ili preko bilo koga drugoga oglašavati, iznajmljivati ili prodavati istu

nekretninu. Ugovaratelj se obvezuje da će agenciji za nekretnine pružiti informacije o svim klijentima ili drugim osobama koje su s njim uspostavile osobni kontakt u vezi nekretnine, sukladno ugovoru o ekskluzivnom posredovanju. U slučaju da ugovaratelj ne ispunjava svoje obveze ili ih krši, dužan je platiti agenciji za nekretnine sve nastale troškove i nadoknaditi svaku štetu koju je prouzročio. Iznos troškova je definiran cjenikom agencije za nekretnine. Troškovi obuhvaćaju osobito: trošak stjecanja nekretnina za prodaju / najma / leasinga, trošak izrade reklama i troškova oglašavanja savjetovanja i odnosno, stjecanje dokumentacije i pripremu nekretnine za prodaju ili najam / zakup, ispitivanje pravnog i činjeničnog stanja (uvid u javne knjige, evidencije, lanac dokumenata, upozorenja strankama), trošak razgleda nekretnine, zadržavanje dokumenata i resursa na fiducijarni račun, administrativni troškovi itd.

10.2 Agencija za nekretnine i klijent mogu pristati na potpisivanje ugovora o posredovanju kod agencije za nekretnine kao jedinog posrednika izričito pisanjem "jedinog posrednika" u ugovoru o posredovanju. U tom slučaju, tijekom razdoblja valjanosti ugovora o posredovanju, naručitelj ne može sklopiti posrednički ugovor s drugom agencijom za nekretnine, oglašavati nekretninu preko bilo koje treće osobe, niti na način na koji to obavlja agencija za nekretnine koju je naručitelj angažirao kao jedinog posrednika. U slučaju da naručitelj ne ispunji svoje obveze, dužan je agenciji za nekretnine platiti za posredovanje u skladu s predmetnim ugovorom o posredovanju. U tom slučaju, uplata za posredovanje obračunava se prema određenoj početnoj cijeni koja je navedena u ugovoru o posredovanju.

11. TRANSFER USLUGA POSREDOVANJA

11.1 Agencija za nekretnine može prenijeti posredničku uslugu na druga trgovačka društva prema dogovoru s klijentom.

11.2 U slučaju prijenosa usluga posredovanja u drugu agenciju za nekretnine, naručitelj ostaje u ugovoru samo s agencijom za nekretnine s kojom je sklopio ugovor o posredovanju, a agencija za nekretnine dostavit će naručitelju popis drugih agencija za nekretnine kojima se ugovor prenosi.

12. OSTALE OBVEZE NARUČITELJA

12.1. Naručitelj mora dostaviti agenciji za nekretnine svu raspoloživu dokumentaciju koja se odnosi na nekretninu koja je predmet posredovanja (dokaz o vlasništvu, zemljišnoknjižni iskaz, ugovori, građevinska dozvola za uporabu, informacije o lokaciji i svi ostali dokumenti).

12.2. Naručitelj jamči istinitost, točnost i potpunost podnesenih podataka ili dokumentacije (osobito naručitelj se obvezuje i jamči da nije svjestan bilo kakvih pogrešaka ili nedostataka podnesenih podataka ili dokumenata te da ne poznaje stvarne ili pravne pogreške vezano uz predmetnu nekretninu i da ih nije svjesno prešutio agenciji za nekretnine). U slučaju da ugovaratelj nema potrebne dokumente ili nije uređena dokumentacija, agencija za nekretnine može izvršiti te dodatne usluge, o trošku naručitelja. Ako ishoda dokumentacije naručitelj želi obaviti samostalno, u tom slučaju, dužan je obavijestiti agenciju za nekretnine o svim pogreškama ili nedostacima tako dobivenih dokumenata.

12.3 Naručitelj je dužan pismenim putem obavijestiti o promjeni svojih interesa (prodajna cijena, datum useljivosti nekretnine, itd.) I svaku promjenu stvarnog ili pravnog stanja imovine, a najkasnije u roku od 8 (osam) dana od promjene.

12.4 Ako je nekretnina prodana samostalno ili od strane konkurentskih agencija za nekretnine, naručitelj će nekretninu prodavati pod jednakim uvjetima kao i oni koji su ugovoreni sporazumom o posredovanju;

12.5 U slučaju da naručitelj sam ili uz posredovanje konkurentne agencije za nekretnine nađe treću osobu s kojom će sklopiti ugovor o predmetnoj nekretnini, dužan je najkasnije u roku 8 (osam) dana o tome pismeno obavijestiti agenciju za nekretnine i dostaviti kopiju ugovora.

12.6 Naručitelj se obvezuje i jamči da će se s trećom osobom, s kojom ga je spojila CENTURY 21 agencija za nekretnine nalaziti i pregovarati o predmetnoj nekretnini isključivo uz prisutnost agenta CENTURY 21 agencije.

12.7 Ugovaratelj će aktivno surađivati s agencijom za nekretnine vezano uz prodaju imovine tijekom cijelog trajanja Ugovora o posredovanju, te će također nastojati prodati nekretninu u čim

kraćem roku. Ako naručitelj ne dopušta agenciji za nekretnine da nekretninu pokaže trećoj strani bez svoje prisutnosti, naručitelj mora uvijek biti dostupan kako bi mogao pokazati nekretninu zajedno s predstavnikom agencije.

12.8 Naručitelj podmiruje naknadu za posredovanje istodobno sa sklapanjem ugovora o kupoprodaji, ugovora o zamjeni, ugovorima o zakupu ili drugim ugovorima koji će rezultirati stjecanjem transakcije ili prijenosa vlasništva U slučaju da agencija za nekretnine nije prisutna pri potpisivanju ugovora o prodaji ili drugog ugovora iz članka 1., Ugovaratelj je dužan obavijestiti Naručitelja najkasnije prvog radnog dana nakon zaključenja bilo kojeg od gore navedenih ugovora;

12.9. U slučaju da agencija za nekretnine naručitelja obavijesti o ponudi treće strane za kupnju ili prodaju, zamjenu ili ponudu za zakup nekretnine u kojima je posredovala agencija za nekretnine, naručitelj će u roku od 48 sati od primitka takve agenciju obavijestiti pismeno o odobrenju ili odbijanju pojedinačne ponude..

12.10. Naručitelj je dužan steći sve potrebne mjere za ispunjavanje uvjeta iz Zakona o energetske certifikiranju na temelju članka 47. Zakona o gradnji (Narodne novine, broj 153/2013) za uspješno ostvarivanje posredovanja u prometu nekretnina, točnije: u prodaji zgrade ili njenog dijela, prije sklapanja relevantnog ugovora, vlasnik (prodavač ili stanodavac) mora osigurati da su pokazatelji energetske učinkovitosti zgrade ili pojedinog dijela iz energetske certifikata već navedeni u oglasu. Agencija za nekretnine isključuje svu odgovornost i ne preuzima nikakve obveze ili isplatu novčane kazne u slučaju da naručitelj (vlasnik prodavatelj ili stanodavac) nije dao agenciji za nekretnine podatke s energetske certifikata ili kopije.

13. PONAŠANJE NARUČITELJA

13.1 Naručitelj je dužan vratiti agenciji za nekretnine eventualnu štetu koju agencija za nekretnine trpi zbog kršenja ugovornih obveza naručitelja.

13.2 Djela naručitelja koja se smatraju ozbiljnim kršenjem ugovora o posredovanju:

1. Da naručitelj, bez obrazloženih razloga, onemogućuje agenciji za nekretnine da provede razgledavanje;
2. Da naručitelj krši ugovor o isključivosti(ekskluzivnosti) ugovora o posredovanju;
3. Da naručitelj sam ili kod konkurentskih agencija za nekretnine plasira nekretninu pod povoljnijim uvjetima nego što je dogovoreno ugovorom o posredovanju;
4. Da naručitelj pravovremeno ne obavijesti agenciju za nekretnine o sklapanju ugovora ili predugovora, kojemu je objekt predmetna nekretnina.

5. Naručitelj protivno dobroj vjeri i poštenju ne pristupi pregovorima o ugovorima ili bez opravdanog razloga odbije sklopiti ugovor kojemu je objekt predmetna.

6. Naručitelj mora pružiti informacije i informacije povjerljive prirode trećim stranama, te se one smatraju se poslovnim tajnom.

14. PRAVO NA DOBIVANJE PODATAKA

14.1. Naručitelj dopušta agenciji za nekretnine da podatke o kupljenim, prodanim ili iznajmljenim nekretninama, u kontekstu pridržavanja ovog ugovora, ovlasti nadležnom poreznom tijelu, zemljišnim knjigama ili registru ugovora o zakupu, kao i sve druge potrebne upite radi zaključivanja odgovarajućeg ugovora.

14.2 U slučaju da naručitelj odstupa od ugovora o posredovanju, čiji je predmet nekretnina, agencija za nekretnine može provesti sve potrebne upite o mogućem ugovoru, čiji je predmet nekretnina.

15. OBVEZE PREMA ZAKONU O PREUZIMANJU PRANJA NOVCA I FINANCIRANJU TERORIZMA

15.1 Sukladno Zakonu o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, tijekom sklapanja poslovnih odnosa i transakcija iznad zakonskog iznosa i u drugim slučajevima utvrđenim propisima, agencija za nekretnine će provesti pregled naručitelja koji uključuje:

1. identifikaciju i provjeru identiteta naručitelja;
2. utvrđivanje identiteta naručitelja, ako je naručitelj pravna osoba;
3. pribavljanje podataka o namjeni i namjeni poslovnog odnosa ili transakcije i drugih podataka sukladno Zakonu;

4. redovito pažljivo praćenje poslovnih aktivnosti koje obavlja naručitelj u agenciji CENTURY 21.

15.2. **Naručitelj je svjestan da agencija za nekretnine ima pravo ispuniti svoje obveze iz prethodnog stavka te pridobiti i provjeriti (također s uvidom u osobne dokumente) sljedeće osobne podatke klijenta i zakonskog zastupnika klijenta:**

1. osobno ime,
2. adresu stalnoga ili privremenog prebivališta,
3. datum i mjesto rođenja
4. osobni identifikacijski broj
5. broj, vrstu i naziv izdavatelja službenog osobnog dokumenta.

16. ZAŠTITA, OBRADA I UPORABA OSOBNIH I POVJERLJIVIH PODATAKA

16.1 Sve informacije i informacije dobivene od agencije CENTURY 21 bit će povjerljive prirode i smatrat će se poslovnom tajnom, osim podataka i koji su javno dostupni.

16.2 U svrhu ispunjavanja obveza iz ugovora o posredovanju i obveza koje agencija za nekretnine propisuje Zakonom o sprječavanju pranja novca i terorizma, agencija za nekretnine može, sukladno propisima kojima se uređuje osobna iskaznica i putne isprave, pregledati i kopirati podatke iz osobne isprave (osobno ime, adresa prebivališta ili boravišta, datum i mjesto rođenja, osobni identifikacijski broj i broj vrste i imena izdavatelja službenog dokumenta)

16.3 Kada se izričito diktira specifična priroda određene transakcije (na primjer, ovjera potpisa naručitelja ili treće strane itd.), agencija za nekretnine može fotokopirati osobni dokument naručitelja na temelju pisane suglasnosti naručitelja je predviđen za predodređenu svrhu.

Agencija za nekretnine na fotokopiji osobnoga dokumenta mora označiti:

1. da je fotokopija,
2. ime,
3. izričita svrha fotokopiranja,
4. Pravna osnova za fotokopiranje - jasna pisana suglasnost nositelja identifikacijske isprave.

16.4 Agencija za nekretnine obvezuje se da neće dalje kopirati osobni dokument klijenta. Agencija za nekretnine ne smije zadržati kopiju osobnog dokumenta u elektroničkom obliku.

16.5 Agencija za nekretnine obvezuje se zaštititi sve osobne podatke sukladno propisima o zaštiti osobnih podataka. Svi će osobni podaci biti korišteni samo u svrhu sklapanja, provedbe, izmjene i ukidanja ugovora o posredovanju. Za bilo kakvu upotrebu osobnih podataka u druge svrhe, agencija za nekretnine će prethodno dobiti pismenu suglasnost naručitelja.

17. TRAJANJE VRIJEDNOSTI UGOVORA I ISPLATE UGOVORA

17.1 Ugovor o posredovanju zaključuje se na određeno razdoblje od devet (9) mjeseci, osim ako se stranke ne dogovore o kraćem vremenu.

17.2 Nakon proteka roka iz prethodnog stavka stranke mogu sklopiti novi ugovor o posredovanju.

17.3 Ugovor prestaje važiti:

1. s vremenom,
2. ukidanjem ugovora o posredovanju,
3. ispunjavanjem ugovora o posredovanju i
4. u drugim slučajevima predviđenim zakonom.

U _____ Zagrebu _____ dana 1.8.2019.

Habilius vl. Jurica Rubić
Direktor
Jurica Rubić

17.5. **Naručitelj je obvezan agenciji za nekretnine odmah ili najkasnije u roku od 48 sati, obavijestiti agenciju za nekretnine da je ugovor sklopljen s trećom stranom s kojom ga nije spojila agencija za agencija za nekretnine. U ovom slučaju, naručitelj je dužan dostaviti agenciji za nekretnine presliku ugovora, u suprotnom snosi troškove daljnjeg oglašavanja i posredovanja, a ti troškovi ne prelaze 1/4 od predviđenog posredničkog plaćanja za posredovanje.**

18. PRIMJENJIVA PRAVA

18.1 Kodeks etike u poslovanju u prometu nekretninama, kojeg donosi Hrvatska gospodarska komora, koristi se za ocjenu ugovora o posredovanju i općim uvjetima, kao i pitanja koja nisu regulirana posredovanjem i općim uvjetima poslovanja s nekretninama i hrvatskim zakonom bez pravila sukoba.

19. RJEŠAVANJE SPOROVA

19.1 Svaki spor koji proizlazi iz ili u vezi s ovim ugovorom o posredovanju rješava se međusobnim dogovorom stranaka.

19.2 Ako nije moguće sporazumno rješavanje spora, u slučajevima koji uključuju ugovore o potrošačima, spor se rješava na nadležnom tijelu Trgovačkog suda u Zagrebu

19.3 U slučaju da sporazumno rješavanje spora nije moguće, u slučaju ugovora između gospodarskih subjekata stranke se slažu da bi bilo kakva neslaganja, spor ili tužba koja proizlaze iz ili u vezi s tim sporazumom ili će proizaći iz ovog Ugovora rezultirati prestankom ili invalidnosti, spor se rješava pri sudu časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

20. VALJANOST I OBJAVLJIVANJE OPĆIH UVJETA

20.1 Opći uvjeti primjenjuju se od 1.8.2019.

20.2 Primjenjivi opći uvjeti objavljuju se u prostorijama agencije za nekretnine, istaknutog mjesta i na adresi www.C21.hr.

20.3 Neučinkovitost pojedinih odredbi ugovora o posredovanju ili općih uvjeta ne utječe na valjanost cijelog ugovora. Stranke se obvezuju u najkraćem mogućem roku omogućiti neispravne odredbe povrata novim. Ovo se također odnosi na slučaj neučinkovitosti i u slučaju nužnih promjena pojedinačnih aranžmana.

17.4 Stranke mogu u svakom trenutku raskinuti ugovor o posredovanju ako je to u suprotnosti s dobrom vjerom i poštenjem. Otkaz se mora izvršiti u pisanom obliku.