

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 Nalogodavca.

1.2 Opći uvjeti i odredbe sastavni su dio svakog Ugovora o posredovanju kojeg je agencija za nekretnine sklopila s Nalogodavcem. Sastavni dio svakog ugovora o posredovanju je i važeći cjenik usluga agencije za nekretnine.

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 usvojile članice udruženja poslovanja nekretninama Hrvatske gospodarske komore.

2. DEFINICIJE

2.1 U ovim Općim uvjetima upotrijebljeni izrazi 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.
- Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja zaključuje Ugovor o posredovanju s agencijom 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 Nalogodavca su supružnik Nalogodavca ili osoba s kojom Nalogodavac živi u izvanbračnoj zajednici, odnosno drugoj zajednici koja temeljem pozitivnih propisa Republike Hrvatske ima istovrsno značenje kao i bračna zajednica, kao njihovi preci i potomci, posvojitelji, posvojenici, osobe koje su Nalogodavci dužni uzdržavati.
- Ugovor o posredovanju je pismeni Ugovor sklopljen s agencijom za nekretnine i Nalogodavcem kojim se agencija za nekretnine obvezuje nastojati pronaći i spojiti s Trećom stranom koja će pregovarati za zaključenje određenog Ugovora čiji je predmet nekretnina. Nalogodavac je dužan platiti agenciji posredničku naknadu sukladno odredbama u ovim uvjetima poslovanja, te u Ugovoru o posredovanju.
- Ugovor u kojem je predmet nepokretna imovina je kupnja, prodaja, zakup ili drugi Ugovor za određeno vlasništvo, u kojem posreduje agencija za nekretnine.
- Nekretnina je definirana u Ugovoru o posredovanju.
- Kontakt je svaka veza između Nalogodavca i Treće strane u vezi s nekretninama a kojeg je uspostavila agencija za nekretnine putem svojih zaposlenika ili ugovornog osoblja (npr. Da organiziraju sastanak u svojim prostorijama ili izvan nje, da dostave bilo kakve informacije Nalogodavcu ili Trećoj strani, sjedište, broj telefona ili faksa, adresu e-pošte treće strane ili Nalogodavca 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 nepokretnih imovina,
- najam, zakup ili
- drugi Ugovor, čiji je predmet nepokretna imovina.

3.2 U uslugama posredovanja iz točke 3.1., agencijske intervencije obuhvaćaju

- 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 Nalogodavca uvidom u osobni dokument i javne evidencije;
- dobivanje kontaktnih informacija o Nalogodavcu radi kontaktiranja Treće strane (osobno ime / tvrtka, adresa / sjedište, telefon, faks, e-mail itd.);
- dobivanje osobnih podataka Nalogodavca ili Treće osobe za pripremu 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 promet u nekretninama kao i općim uvjetima agencije;
- objašnjenje Nalogodavcu i Trećoj strani o tržišnim uvjetima koji su relevantni za određivanje cijene imovine ili najamnine;
- obavijest Nalogodavcu i Trećoj strani o sadržaju propisa koji su važni za pravovremeno zaključenje Ugovora;
- upoznavanje Nalogodavca 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 Nalogodavcu i Trećim stranama o očitim materijalnim pogreškama i pravnim pogreškama utvrđenim u ispitivanju stvarnog i pravnog stanja imovine;
- obavještanje Nalogodavca 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 ili bez nazočnosti Nalogodavca, organiziranje sastanaka između Nalogodavca 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 Nalogodavcem i Trećim stranama i on-line informacije Nalogodavcu o uslugama koje se pružaju na tržištu nekretnina;
- sudjelovanje u pregovorima za sklapanje Ugovora za koji agencija za nekretnine ima nalog.

3.3 Naknada za posredovanje uključuje troškove poslovanja iz točke 3.2. samo u slučaju kada je Ugovor zaključen. Ukoliko ugovor ne bi bio sklopljen Nalogodavac je dužan naknaditi stvarno nastale troškove agencije, a sve po prethodnom odobrenju tih troškova. Agencija se obvezuje prije poduzimanja bilo koje radnje koja

može prouzrokovati Nalogodavcu troškove, o istim troškovima i radnjama obavijestiti Nalogodavca. Nalogodavac je dužan u roku od 8 dana očitovati se na obavijest agencije. U slučaju da Nalogodavac u roku od 8 dana ne obavijesti agenciju o svojem stavu glede troškova, smatra se da je Nalogodavac suglasan s poduzimanjem predložene radnji i troškovima koji su vezani uz predložene radnje, te isti ne može isticati prigovor protiv tih troškova s obrazloženjem da ih nije odobrio. Nakon pisane obavijesti agencije za nekretnine o kontaktu s Trećom stranom, Nalogodavac mora u roku od 3 (tri) radna dana pismeno obavijestiti agenciju za nekretnine o činjenici da je već bio u kontaktu s istom Trećom stranom u konkurentnoj agenciji za nekretnine ili temeljem bilo kojeg drugog kontakta, o čemu je dužan podastrijeti dokaz agenciji. U suprotnom, smatrat će se da je Nalogodavac povezan s Trećom stranom od strane CENTURY 21 agencije za nekretnine.

3.4 Ista stvar kao što je navedeno u točki 3.4 primjenjuje se ako Nalogodavac sam pronađe i kontaktira s Trećom stranom.

4. DODATNE USLUGE

4.1 Agencija za nekretnine će pružiti dodatne usluge, ako je tako dogovoreno s Nalogodavcem u Ugovoru koji se odnosi na pružanje usluga ili u posebnom pisanom zahtjevu Nalogodavca.

4.2 Osobito se uzimaju u obzir sljedeće dodatne usluge: priprema nacрта ugovora za nekretninu koja je predmet Ugovora o posredovanju;

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 posebnom računu;

zadržavanje dokumenata;

druge usluge koje se pružaju na pisani zahtjev Nalogodavca.

Cijene dodatnih usluga određene su u važećem cjeniku agencije za nekretnine koji je sastavni dio ovih općih uvjeta.

4.3 Agencija za nekretnine ima pravo na naplatu dodatnih usluga, čak i ako Ugovor o posredovanju nekretnina nije zaključen, pod uvjetom da je Nalogodavac pisanim putem zatražio obavljanje predmetnih usluga.

5. NAKNADA ZA POSREDOVANJE

5.1. Iznos naknade posredovanja dogovara se s agencijom za nekretnine i Nalogodavcem u Ugovoru o posredovanju.

5.2 Plaćanje za posredovanje u slučaju kupnje ili prodaje je najmanje 7.500,00 kuna, a najviše po dogovoru, s tim da se točan iznos posredničke naknade navodi u Ugovoru o posredovanju, odnosno kako je određeno u Ugovoru o posredovanju. Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine koja se naplaćuje se od Prodavatelja iznosi najmanje 7.500,00 kn, a najviše po dogovoru. Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine koja se naplaćuje se od kupca iznosi najmanje 7.500,00 kn, a najviše po dogovoru. Ukoliko nije drugačije određeno u Ugovoru o posredovanju, posredovanje pri najmu nekretnine iznosi jednu mjesečnu najamninu.

5.3 Porez na dodanu vrijednost (u daljnjem tekstu: PDV) nije uključen u iznos navedenu u stavku gornjem te je agencija ovlaštena na isti iznos obračunati PDV ukoliko je isto dužan po Zakonu.

U slučaju da je agencija za nekretnine dužana sukladno Zakonu obračunati PDV na posredničku naknadu Nalogodavac nema pravo na prigovor tako obračunatog PDV-a.

5.4 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 pravovremeno sklapanje ugovora te troškove dodatnih usluga iz točke 4. ovih Općih uvjeta.

5.5 Agencija za nekretnine stječe pravo na isplatu posredničke naknade danom potpisa Ugovora a ukoliko istom prethodi potpis Predugovora, tada danom potpisa Predugovora.

5.6 Agencija za nekretnine ne može zatražiti djelomičnu uplatu za posredovanje prije potpisa Ugovora, odnosno potpisa Predugovora ukoliko on prethodi potpisu Ugovora.

5.7 Naknada za posredovanje naplaćuje se Nalogodavcu na temelju zaključenog Ugovora o posredovanju.

5.8 Ako su se Ugovorne stranke usuglasile Ugovorom o prodaji,

zakupu, najmu ili nekom drugom Ugovoru za određenu imovinu, da plaćanje posredničke naknade tereti obje strane, i Nalogodavca i osobu koja s Nalogodavcem sklapa pravni posao, isto kao i iznos, će biti naveden u Ugovoru o posredovanju.

5.9 Agencija za nekretnine također ima pravo na posredničku naknadu, čak i ako Nalogodavac ili Treća strana naknadno odstupi od već sklopljenog Predugovora ili Ugovora čiji je predmet nepokretna imovina, pa sukladno istome ne može od Agencije tražiti povrat Posredničke naknade niti se može isticati prigovor da se Posrednička naknade ne treba platiti.

5.10 Agencija za nekretnine i Nalogodavac se slažu da agencija za nekretnine ima pravo naplatiti naknadu za posredovanje i kada Nalogodavac sam pronađe Treću stranu s kojom zaključuje Ugovor za nekretninu koja je predmet posredovanja, a sve pod uvjetom da su ispunjene pretpostavke iz članka 3 ovih općih uvjeta. U ovom slučaju, odnosno kada Nalogodavac sam pronađe Treću osobu i kada se radi o isključivom pravu na posredovanje, Nalogodavac je dužan platiti Posredničku naknadu navedenu je u prethodnom stavku. U slučaju da je Treća osoba član bliske obitelji Nalogodavca ili osoba označena kao član obitelji, Nalogodavac je također dužan platiti ugovorenu Posredničku naknadu u cijelosti.

5.11 Pri zamjeni nekretnina smatrat će se da su izvršena dva posla odnosno da su sklopljena dva ugovora. Ako prvo dođe do najma, a zatim do prodaje iste nekretnine, agencija za nekretnine ima pravo na uplatu za posredovanje pri najmu i posredovanje pri prodaji nekretnine, a ovaj stavak se primjenjuje na sve oblike prometa nekretnina prodaja, kupnja, najam, zakup, zamjena.

6. POVRAAT 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, a sve uz uvjet da je Nalogodavac bio obaviješten o istim troškovima, te je iste prihvatio ili se nije izjasnio o istima. Iznos troškova određen je cjenikom agencije za nekretnine koji je sastavni dio ovih općih uvjeta. Troškovi iz ovog članka obuhvaćaju osobito: troškove pripreme nekretnina za kupnju, prodaju, najam, zakup, troškove pripreme reklama i troškova oglašavanja savjetovanja, pribava dokumentacije vezane uz nekretnine u svrhu utvrđenja činjeničnog i pravnog stanja iste....

7. ZAŠTITA INTERESA NALOGODAVCA I TREĆE OSOBE

7.1 Agencija za nekretnine mora, prilikom pružanja usluga posredovanja u prometu nekretnina klijenta, na odgovarajući način ispuniti 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 Nalogodavcem kako bi pregovarala o Ugovoru kojem je predmet nekretnina i da djeluje nepristrano, osim ako na temelju izričitog sporazuma s Nalogodavcem ne predstavlja samo interese Nalogodavca. Kada agencija za nekretnine, djelujući na temelju Ugovora s Nalogodavcem ili investitorom, predstavlja isključivi interes Nalogodavca, mora obavijestiti Treću stranu, da djeluje kao Predstavnik, a ne Posrednik.

7.3 Za zaštitu interesa Nalogodavca i Treće osobe, agencija za nekretnine ima pravo obaviti odgovarajuće upite i, ako to dopuštaju propisi, dobiti informacije od banke o blokiranom transakcijskim računima fizičkih osoba koje djeluju kao Nalogodavac 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 Ugovor s Nalogodavcem, te agencija ne smije otkriti identitet sve do potpisa Ugovora, odnosno ni kasnije ukoliko ima specijalnu punomoć za sklapanje Ugovora u ime Nalogodavca.

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, zahtjev za polaganje sredstava ako ima Ugovor s bankom kojim je dopušteno polaganje sredstava namjenjenih posebnoj svrsi.

9. OSIGURANJE OD ODGOVORNOSTI

9.1 Agencija za nekretnine ima sklopljen Ugovor o osiguranju radi

profesionalne odgovornosti za štetu. Osiguranje pokriva odgovornost za štetu koja može nastati Nalogodavcu ili Trećoj strani ukoliko agencija 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 Nalogodavac i agencija za nekretnine sklope ekskluzivni (isključivi) Ugovor o posredovanju za određenu nekretninu, Nalogodavac 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 ili na drugi način staviti u promet istu nekretninu. Nalogodavac 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 Nalogodavac ne ispunjava svoje obveze ili ih krši, dužan je platiti agenciji za nekretnine sve nastale troškove i nadoknaditi svaku štetu koju je prouzročio kao i Posredničku naknadu u punom iznosu. Iznos troškova je definiran cjenikom agencije za nekretnine koji je sastavni dio ovih općih uvjeta. Troškovi obuhvaćaju osobito: trošak nalaženja nekretnina koje su u prometu, pripremu reklama i troškova oglašavanja, savjetovanja, odnosno, pribave dokumentacije, priprema nekretnine za stavljanje u promet, ispitivanje pravnog i činjeničnog stanja (uvid u javne knjige, evidencije), trošak razgleda nekretnine, zadržavanje dokumenata i resursa na posebnom računu, administrativni troškovi itd.

10.2 Agencija za nekretnine i Nalogodavac mogu pristati na potpisivanje Ugovora o posredovanju kod agencije za nekretnine kao jedinog posrednika izričito pisanjem "jedinog posrednik" u Ugovoru o posredovanju. U tom slučaju, tijekom razdoblja valjanosti Ugovora o posredovanju, Nalogodavac ne može sklopiti posrednički Ugovor s drugom agencijom za nekretnine, oglašavati nekretninu preko bilo koje Treće osobe. U slučaju da Nalogodavac ne ispunji svoje obveze, dužan je agenciji za nekretnine platiti Posredničku naknadu za posredovanje u skladu s predmetnim Ugovorom o posredovanju i odredbama navedenim u ovim Općim uvjetima.

11. TRANSFER USLUGA POSREDOVANJA

11.1 Agencija za nekretnine može prenijeti Posredničku uslugu na druga trgovačka društva prema dogovoru s Nalogodavcem.

11.2 U slučaju prijenosa usluga Posredovanja u drugu agenciju za nekretnine, Nalogodavac ostaje u ugovoru samo s agencijom za nekretnine s kojom je sklopio Ugovor o posredovanju, a agencija za nekretnine dostavit će Nalogodavcu popis drugih agencija za nekretnine kojima se Ugovor prenosi. U slučaju prijenosa Ugovora, Nalogodavcu odgovara samo agencija s kojom ima sklopljen Ugovor, a Nalogodavac isključivo ima obvezu prema agenciji s kojom je sklopio ugovor.

12. OSTALE OBVEZE NALOGODAVCA

12.1. Nalogodavac mora dostaviti agenciji za nekretnine svu raspoloživu dokumentaciju koja se odnosi na nekretninu koja je predmet posredovanja (dokaz o vlasništvu, zemljišnoknjižni izvadak, ugovori, građevinsku dozvolu, dozvolu za uporabu, drugi akt koji zamjenjuje građevinsku ili uporabnu dozvolu, dati informacije o tome gdje se nalaze pojedini dokumenti, pribaviti dokumentaciju, osim ako je ugovoreno da istu pribavi agencija).

12.2. Nalogodavac jamči istinitost, točnost i potpunost podnesenih podataka ili dokumentacije (osobito se obvezuje i jamči pod materijalnom i kaznenom odgovornošću da mu nisu poznate bilo kakve pogreške ili nedostaci vezani uz podatke koji se odnose na nekretninu ili na dokumenat, da nikakvu bitnu činjenicu nije prešutio agenciji). U slučaju da Nalogodavac nema potrebne dokumente ili nije uređena dokumentacija, agencija za nekretnine može izvršiti te dodatne usluge, o trošku Nalogodavca. Ako ishođenje dokumentacije Nalogodavac želi obaviti samostalno, u tom slučaju, dužan je obavijestiti agenciju za nekretnine o svim nedostacima koji eventualno postoje vezano uz dokumentaciju koju je pribavio. Nalogodavac je dužan pismenim putem obavijestiti o promjeni svojih interesa (prodajna cijena, datum useljivosti nekretnine, itd.) i svaku promjenu stvarnog ili pravnog stanja imovine, najkasnije u roku od 8 (osam) dana od promjene.

12.3 Ako se nekretnina prodaje samostalno ili od strane konkurentskih agencija za nekretnine, Nalogodavac će nekretninu prodavati pod jednakim uvjetima kao i oni koji su ugovoreni Ugovorom o posredovanju; U svakom slučaju uvjeti koje je odredio Nalogodavac u Ugovoru s agencijom ne mogu biti nepovoljniji od uvjeta koje je Nalogodavac predočio samostalno ili drugoj agenciji.

12.4 U slučaju da Nalogodavac sam ili uz posredovanje konkurentne agencije za nekretnine nađe Treću osobu s kojom će sklopiti Ugovor za predmetnu nekretninu, dužan je najkasnije u roku od 8 (osam) dana o tome pismeno obavijestiti agenciju za nekretnine i dostaviti kopiju Ugovora.

12.5 Nalogodavac 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 agencije CENTURY 21..

12.6 Nalogodavac će aktivno surađivati s agencijom za nekretnine vezano uz prodaju, kupnju, najam, zakup ili drugi promet nepokretne imovine tijekom cijelog trajanja Ugovora o posredovanju, te će također nastojati prodati, kupiti, zakupiti, dati u zakup, iznajmiti, dati u najam nekretninu u što kraćem roku. Ako Nalogodavac ne dopušta agenciji za nekretnine da nekretninu pokaže Trećoj strani bez svoje prisutnosti, Nalogodavac mora uvijek biti dostupan kako bi mogao pokazati nekretninu zajedno s predstavnikom agencije.

12.7 Nalogodavac podmiruje naknadu za Posredovanje istodobno sa sklapanjem Predugovora, a ako se isti ne sklapa istodobno sa Ugovorom o kupoprodaji, Ugovora o zamjeni, Ugovora o zakupu ili drugog Ugovora koji ima za posljedicu promet nekretnina, s tim da se kao dan sklapanja Ugovora ima uzeti dan potpisa Predugovora odnosno Ugovora. U slučaju da agencija za nekretnine nije prisutna pri potpisivanju Ugovora o prodaji ili drugog Ugovora iz ovog članka, Nalogodavac je dužan obavijestiti agenciju najkasnije prvog radnog dana nakon potpisa bilo kojeg od gore navedenih Predugovora/Ugovora;

12.9. U slučaju da agencija za nekretnine Nalogodavca obavijesti o ponudi Treće strane za kupnju, prodaju, zamjenu, ponudu za zakup/najam nekretnine u vezi koje je posredovala agencija za nekretnine, Nalogodavac će u roku od 48 sati od primitka obavijesti agenciji obavijestiti pismeno o odobrenju ili odbijanju pojedinačne ponude.

12.10. Nalogodavac 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 jedinog 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 Nalogodavac (vlasnik, prodavatelj ili stanodavac) nije dao agenciji za nekretnine podatke s energetske certifikata ili kopije.

13. PONAŠANJE NALOGODAVCA

13.1 Nalogodavac je dužan naknaditi agenciji za nekretnine eventualnu štetu koju je agencija za nekretnine pretrpila zbog kršenja ugovornih obveza Nalogodavca.

13.2 Djela Nalogodavca koja se smatraju ozbiljnim kršenjem Ugovora o posredovanju:

1. ako Nalogodavac bez obrazloženih razloga onemogućuje agenciji za nekretnine razgledavanje odnosno pokazivanje nekretnine;
2. ako Nalogodavac krši Ugovor o isključivosti (ekskluzivnosti) Ugovora o posredovanju;
3. ako Nalogodavac sam ili kod konkurentskih agencija za nekretnine plasira nekretninu pod povoljnijim uvjetima nego što je dogovoreno Ugovorom o posredovanju;
4. ako Nalogodavac pravovremeno ne obavijesti agenciju za nekretnine o sklapanju Ugovora ili Predugovora, kojemu je objekt nekretnina za koju je sklopljen Ugovor o posredovanju s agencijom.
5. ako Nalogodavac protivno dobroj vjeri i poštenju ne pristupi pregovorima, sklapanju Predugovora, Ugovora za nekretninu koja je predmet Ugovora o posredovanju.
6. ako Nalogodavac ne pruži vjerodostojne informacije agenciji, te ako informacije koje je saznao od agencije plasira dalje iako su iste određene kao poslovna tajna.

14. PRAVO NA PRISTUP PODACIMA

14.1. Nalogodavac dopušta agenciji za nekretnine da podatke o kupljenim, prodanim ili iznajmljenim/zakupljenim nekretninama, u kontekstu pridržavanja Ugovora, prosljedi nadležnom poreznom tijelu, zemljišnim knjigama odnosno drugim tijelima koje vode evidenciju o istom, kao i da sve ostale podatke koje je dužan dati temeljem Zakona.

14.2 U slučaju da Nalogodavac raskine Ugovor o posredovanju, agencija ima pravo pribaviti sve podatke vezane uz promet predmetne nekretnine a sve kako bi utvrdila svoja eventualna potraživanja prema Nalogodavcu. U tu svrhu Nalogodavac daje suglasnost da agencija može zatražiti bilo koji dokument koji se odnosi na predmetnu nekretninu a koji se odnosi na razdoblje od dana sklapanja Ugovora o posredovanju pa nadalje. Nalogodavac također daje suglasnost agenciji da napravi uvid u svu dokumentaciju vezanu uz predmetnu nekretninu, a koja se nalazi kod nadležnih tijela (suda, zemljišnih knjiga, katastra, porezne uprave, druge agencije...).

15. OBVEZE PREMA ZAKONA O PREUZIMANJU PRANJA NOVCA I FINANCIRANJUTERORIZMA

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 Nalogodavca koji uključuje:

1. identifikaciju i provjeru identiteta Nalogodavca;
2. utvrđivanje identiteta Nalogodavca, ako je Nalogodavac 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 Nalogodavac u agenciji CENTURY21.

15.2 Nalogodavac 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 izdatelja 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 (osobni me, adresa prebivališta ili boravišta, datum i mjesto rođenja, osobni identifikacijski broj i broj vrste i imena izdatelja službenog dokumenta).

16.3 Kada to izričito određuje specifična priroda određenog posla (na primjer, ovjera potpisa Nalogodavca ili Treće strane itd.), agencija za nekretnine može fotokopirati osobni dokument Nalogodavca na temelju pisane suglasnosti Nalogodavca te isti koristiti u točno određene svrhe.

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 ISPLATEUGOVORA

17.1 Ugovor o posredovanju zaključuje se na određeno razdoblje od dvanaest (12) mjeseci, osim ako se stranke ne dogovore o kraćem vremenu. Nakon isteka 12 mjeseci smatra se da se Ugovor produljuje na dodatni period od idućih 12 mjeseci ukoliko Nalogodavac nije najmanje 15 dana prije isteka roka obavijestio agenciju da se Ugovor raskida s istekom vremena na koji je sklopljen.

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

17.3 Ugovor prestaje važiti:

1. protekom roka na koji je sklopljen
2. raskidom Ugovora o posredovanju,
3. ispunjavanjem Ugovora o posredovanju i
4. u drugim slučajevima predviđenim Zakonom.

17.4 Stranke mogu u svakom trenutku raskinuti Ugovor o posredovanju ako pojedina stranka grubo krši odredbe ugovora o posredovanju, stim da je u tom slučaju strana koja je uzrokovala raskid dužna drugoj strani nadoknaditi time nastalu štetu. U slučaju jednostranog otkaza iz ovog stavka isti se daje u pisanom obliku.

17.5. Nalogodavac je obavezan agenciji za nekretnine odmah ili najkasnije u roku od 8 dana poslati obavijest da je Ugovor sklopljen s Trećom stranom s kojom ga nije spojila agencija za CENTURY 21 agencija za nekretnine. U ovom slučaju, Nalogodavac 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. Na sklapanje Ugovora s Trećom stranom također se primjenjuju odredbe ovih Općih uvjeta navedene u članku 12..

18. MJERODAVNO PRAVO

18.1 Kodeks etike u poslovanju u prometu nekretninama, kojeg donosi Hrvatska gospodarska komora, koristi se za ocjenu Ugovora o posredovanju i Općih uvjeta. Na pitanja koja nisu uređena Ugovorom, Općim uvjetima primjenjuje se kodeks etike u poslovanju te drugi pozitivno pravni propisi.

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, nadležan je sud na čijem se području nalazi nekretnina u slučaju da se radi o fizičkim osobama.

19.3 U slučaju da sporazumno rješavanje spora nije moguće, u slučaju Ugovora između gospodarskih subjekata, nadležan je sud časti pri Hrvatskoj gospodarskoj komori.

20. VALJANOST I OBJAVLJIVANJE OPĆIH UVJETA

20.1 Opći uvjeti primjenjuju se od 16.5.2018.

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

20.3 Ništavost pojedinih odredbi Ugovora o posredovanju ili Općih uvjeta ne utječe na valjanost cijelog Ugovora. Stranke se obvezuju u najkraćem mogućem roku zamijeniti ništavne odredbe pravno dopuštenim, poštujući pri tome volju Ugovornih strana.

U _____ Zagrebu _____ dana 16.svibnja 2018.

Abakus vještačenja d.o.o.

Direktor
Sanja Miškić