

# OPĆI UVJETI POSLOVANJA

---

## OPĆI UVJETI ZA OBAVLJANJE POSREDOVANJA

Sukladno Zakonu o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07, 144/12, 14/14, 32/19), trgovačko društvo Venditor d.o.o., sa sjedištem u Bibali, Bibali 85, OIB: 93012413513, koje posluje pod nazivom Sunset Real Estate kao posrednik u prometu nekretnina, donosi sljedeće Opće uvjete za obavljanje posredovanja.

### 1. OPĆE ODREDBE

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između trgovačkog društva Venditor d.o.o. koje posluje pod nazivom Sunset Real Estate (u daljnjem tekstu: Posrednik) i Nalogodavca (fizičke ili pravne osobe). Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama ovih uvjeta poslovanja.

### 2. ZNAČENJE IZRAZA SADRŽANIH U OPĆIM UVJETIMA POSLOVANJA

1. Posrednik u prometu nekretnina je trgovačko društvo Venditor d.o.o., sa sjedištem u Bibali, Bibali 85, OIB: 93012413513, koje posluje pod nazivom Sunset Real Estate, a koje kao poduzeće ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina određene važećim Zakonom.
2. Agent posredovanja u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Agent) fizička je osoba koja je upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina te je zaposlena bilo kod Posrednika bilo kod pravne osobe koja s Posrednikom ima sklopljen ugovor o suradnji, odnosno koja osobno ima sklopljen ugovor o suradnji s Posrednikom.
3. 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.
4. Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom 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 nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, neovisno o tome ima li Posrednik s Trećom osobom također sklopljen ugovor o posredovanju.

6. Ugovor za otvoreno posredovanje - Nalogodavac je ovlašten potpisati ugovor s bilo kojim uredom ili agencijom za promet nekretnina ili sam prodavati nekretninu. U tom slučaju, to se ne vodi kao isključiv odnos između stranaka, ali je Nalogodavac obavezan pridržavati se svih odredaba Ugovora, posebno obveze međusobne suradnje.

7. Ugovor za isključivo posredovanje – Nalogodavac ovlašćuje samo Posrednika (Sunset Real Estate) kao jedino društvo za posredovanje u prodaji nekretnina da oglašava nekretninu. Posrednik u tom slučaju koordinira čitav proces prodaje do zaključenja kupoprodajnog predugovora, kupoprodajnog ugovora ili ugovora o zamjeni nekretnina.

8. Valjana ponuda za kupnju nekretnine - Pisana ponuda za kupnju nekretnine jednaka ili veća od ciljane cijene iz posredničkog ugovora, odnosno njezinoj zadnjoj promjeni koju je Nalogodavac potvrdio pisanim ili elektroničkim putem.

### **3. UGOVOR O POSREDOVANJU U PROMETU NEKRETNINA**

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Ugovor) obvezuje se Posrednik da će nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem Treću osobu radi pregovaranja i sklapanja određenoga pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti određenu posredničku naknadu (u daljnjem tekstu: Naknada) ako taj pravni posao bude sklopljen, pri čemu se pod sklopljenim pravnim poslom podrazumijeva i sklapanje predugovora kojim su se ugovorne strane obvezale sklopiti glavni ugovor o prijenosu ili osnivanju određenoga prava na nekretnini i/ili u vezi s nekretninom. Ugovor se sklapa u pisanome obliku i na određeno vrijeme. Ako ugovorne strane samim Ugovorom ne ugovore rok na koji sklapaju Ugovor, Ugovor je sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci od dana sklapanja Ugovora.

### **4. OBVEZE AGENCIJE (POSREDNIKA)**

Posrednik je obavezan prilikom posredovanja za sklapanje ugovora o kupoprodaji, ugovora o zamjeni nekretnine, ugovora o najmu ili ugovora o zakupu nekretnine obavljati osobito sljedeće:

1. Nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog 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 (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija, te omogućiti pregled nekretnine
5. Unositi podatke o nekretnini u središnju bazu nekretnina te iste prezentirati;
6. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
7. Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su mu poznate
8. 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,
9. Prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora) i kod primopredaje nekretnine
10. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište

## **5. OBVEZE NALOGODAVCA**

Sklapanjem Ugovora o posredovanju s Posrednikom Nalogodavac preuzima sljedeće obveze:

1. Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti 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 ispunjavanju obveza prema trećoj strani;
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. Omogućiti Posredniku i Trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledanje nekretnine;
4. Obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;
5. Nalogodavac se obvezuje Posredniku platiti Proviziju najkasnije odmah nakon što primi minimalno 5% kupoprodajne cijene ili kaparu u iznosu od 5% kupoprodajne cijene za što će mu Posrednik ispostaviti račun za posredovanje u cijelosti;
6. Ako je to 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 na nekretnini;

8. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom 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 naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## **6. POSREDNIČKA NAKNADA**

Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju. Naknada za uslugu posredovanja naplaćuje se u postotku od ukupno postignutog iznosa kupoprodajne cijene, te visina nikad ne smije prelaziti ukupno 6% + PDV od kupoprodajne cijene. Ugovorena posrednička naknada obuhvaća izvršenje svih radnji Posrednika navedenih u toč. IV. Općih uvjeta.

U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene toč. IV. Općih uvjeta na temelju zahtjeva Nalogodavca cijena posredničke satnice iznosi 40,00 €. U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene toč. IV. Općih uvjeta na temelju zahtjeva Nalogodavca isti je obavezan pored naknade za utrošenu posredničku satnicu Posredniku naknaditi i stvarne troškove obavljanja tih radnji.

Odustanak Nalogodavca ili Treće osobe s kojom je Nalogodavac sklopio predugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, kao niti odustanak Nalogodavca ili osobe s kojom je Nalogodavac sklopio ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja od ispunjenja sklopljenog ugovora ne utječu na obvezu Nalogodavca da Posredniku plati naknadu za posredovanje u visini i na način utvrđen ovim člankom i sklopljenim ugovorom o posredovanju.

Nalogodavac je dužan platiti Naknadu i kad je s Trećom osobom, na koju mu je ukazao Posrednik i s kojom ga je Posrednik doveo u vezu, zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, a kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim poslom ili predmet kojeg je pravnog posla nekretnina koja je predmet posredovanja. Za slučaj zaključenja pravnog posla različitog od onoga za koji se posredovalo, a kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim poslom ili predmet kojeg je pravnog posla nekretnina koja je predmet posredovanja, Nalogodavac je dužan platiti Naknadu u skladu s cjenikom Posrednika koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta poslovanja.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s Trećom osobom ako je: - neposredno odveo ili uputio Nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine, ili - organizirao susret između Nalogodavca i Treće ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla, ili - Nalogodavcu priopćio ime i prezime, odnosno tvrtku, broj telefona, telefaksa, e-mail adresu Treće osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Nakon prestanka Ugovora Posrednik ima pravo na naknadu u roku do 12 mjeseci i u slučajevima kad Nalogodavac sklopi s Trećom osobom pravni posao koji je posljedica posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora o posredovanju. Ukoliko Nalogodavac

odustane tijekom zaključivanja posredovanog posla (nakon što mu je Posrednik dostavio prihvatljivu ponudu) dužan je Posredniku isplatiti iznos ugovorene Naknade. Posrednik ima pravo na Naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj Nalogodavca; odnosno trgovačko društvo, ustanova ili druga pravna osoba koje je Nalogodavac, njegov bračni ili izvanbračni drug, potomak ili roditelj osnivač ili zakonski zastupnik, odnosno s kojom ima sklopljen ugovor o radu ili ugovor o djelu, zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je Posrednik Nalogodavca doveo u vezu.

## **7. UGOVORNA KAZNA**

Ugovorne strane utvrđuju pravo Posrednika na ugovornu kaznu u visini od 5% (pet posto) od ugovorene kupoprodajne cijene koju Nalogodavac kao prodavatelj, odnosno kupac ugovori s kupcem, odnosno prodavateljem s kojim je u vezu stupio Posrednikovim djelovanjem i s kojim je nakon uspostavljanja veze samostalno, isključujući i/ili zaobilazeći pri tome Posrednika, sklopio pravni posao kupoprodaje, a Posredniku nije platio ugovorenu naknadu.

U slučaju da Posrednik Nalogodavcu predoči Valjanu pisanu ponudu, a Nalogodavac istu odbije, isti je dužan Posredniku nadoknaditi troškove rada koje je isti imao u cilju ishođenja i pribavljanja navedene ponude. Također, za slučaj da Nalogodavac odbije Valjanu pisanu ponudu, Nalogodavac je dužan nadoknaditi Posredniku štetu, sukladno čl. 23. st. 2. Zakona o posredovanju u prometu nekretninama te se potpisom ovog Ugovora ugovara ugovorna kazna u visini od 50 % Ugovorne provizije koju je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku ukoliko odbije Valjanu pisanu ponudu. Ugovornu kaznu Nalogodavac je dužan isplatiti Posredniku u roku od 15 dana od pisanog poziva Posrednika na plaćanje.

## **8. PRESTANAK UGOVORA**

Ugovor o posredovanju sklapa se na rok od 12 mjeseci i prestaje istekom roka na koji je sklopljen ili otkazom bilo koje od ugovornih strana bez navođenja razloga u slučaju otvorenog posredovanja. Posrednik i Nalogodavac su suglasni da se istekom ugovorenog roka Ugovor ponovo produžuje na isti vremenski rok, ukoliko jedna od ugovornih strana prethodno pismeno ne otkaže Ugovor.

Nalogodavac nije ovlašten raskinuti Ugovor o isključivom posredovanju u prvih 5 (pet) mjeseci. U slučaju da Nalogodavac raskine Ugovor o isključivom posredovanju prije isteka tog roka, Nalogodavac će biti obavezan platiti posredniku utvrđene troškove.

## **9. ZAVRŠNE ODREDBE**

Stranke su suglasne da će u slučaju bilo kakvog spora vezanog uz ovaj Ugovor spor pokušati riješiti mirnim putem. Ukoliko mirenje ne uspije, stranke ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Bujama.

## **CJENIK USLUGA AGENCIJE**

- **KUPOPRODAJA** - naknada se naplaćuje u postocima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene:  
Ukupna naknada - 6%, ali ne manje od 2.200,00 €
- **PRODAJA** - naknada za posredovanje prilikom prodaje nekretnine koju plaća prodavatelj: - 3%, ali ne manje od 1.100,00 €
- **KUPNJA** - naknada za posredovanje prilikom kupnje nekretnine koju plaća kupac: - 3%, ali ne manje od 1.100,00 €
- **ZAMJENA** - naknada se naplaćuje od svake strane u zamjeni i to od vrijednosti nekretnine koju je zamjenom otuđio - 3%, ali ne manje od 1.100,00 €
- **IZNAJMLJIVANJE** - naknada se naplaćuje i od najmodavca i najmoprimca - 1 mjesečna najamnina
- **IZLAZAK AGENTA NA TEREN RADI DAVANJA MIŠLJENJA** (ukoliko nekretnina nije u prodaji putem Posrednika) – 70 €
- **ISHODOVANJE DOKUMENATA** – 20€ po dokumentu
- **SAVJETOVANJE** (ukoliko stranka nije klijent agencije) – 40 € po satu