

U skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina („NN“ br.107/07) posrednik STAN GRAD d.o.o., Malinska, Dubašljanska 134, MB 01598066, OIB 98168275208 sa sjedištem na adresi Velika Gorica, K.Š. Đalskog 29 donio je sljedeće

## OPĆE UVJETE POSLOVANJA

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između STAN GRAD d.o.o. kao posrednika i fizičke ili pravne osobe kao nalogodavca koji s posrednikom sklapa ugovor o posredovanju. Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama uvjeta poslovanja posrednika STAN GRAD d.o.o..

STAN GRAD d.o.o. je ovlašteno trgovačko društvo koje ispunjava uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina i koje je upisano u Registar posrednika u prometu nekretnina pri HGK. U STAN GRAD d.o.o. je zaposlen licencirani agent za posredovanje u prometu nekretnina koji je upisan u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina pri HGK. Posrednik STAN GRAD d.o.o. osiguran je kod CROATIA OSIGURANJE d.d. od odgovornosti za štetu nalogodavcu ili trećoj osobi koju bi eventualno mogao prouzročiti obavljanjem djelatnosti posredovanja u prometu nekretnina.

### Nalogodavac

Prema ovim uvjetima, nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja je potpisnik Ugovora o posredovanju. Nalogodavac, prema ovim uvjetima, je i pravna osoba u kojoj fizička osoba koja kao potpisnik Ugovora o posredovanju, ima udio u vlasništvu ili ima ovlaštenje za zastupanje pravne osobe čak i ako je fizička osoba Ugovor o posredovanju potpisala u svoje ime i za svoj račun. Fizička osoba kao potpisnik Ugovora o posredovanju za nastale obveze odgovara solidarno sa pravnom osobom u ime koje je potpisala Ugovor o posredovanju.

### Ponuda

Ponuda posrednika STAN GRAD d.o.o. temelji se na podacima koje je posrednik zaprimio pismenim ili usmenim putem od strane nalogodavca – prodavatelja. Posrednik STAN GRAD d.o.o. zadržava mogućnost pojave greške u opisu i cijeni nekretnine koja može nastati zbog pogrešno danih podataka ili promjene uvjeta prodaje od strane prodavatelja te mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana ili je vlasnik odustao od prodaje, a da o tome nije pravodobno obavijestio posrednika.

### Posredovanje u prodaji nekretnine

Kada prodavatelj od posrednika STAN GRAD d.o.o. zatraži uslugu posredovanja u prodaji njegove nekretnine, posrednik će doći vidjeti nekretninu te obaviti uvid u dokumentaciju kojim se dokazuje vlasništvo nekretnine. Potom će posrednik prodavatelja upoznati s prosječnom tržišnom cijenom nekretnine i s prodavateljem dogovoriti cijenu nekretnine te druge detalje vezane uz prodaju. Nakon navedenog, posrednik s prodavateljem potpisuje ugovor o posredovanju u prometa nekretnina. Uz odobrenje nalogodavca – prodavatelja posrednik će fotografirati nekretninu radi kvalitetnije prezentacije potencijalnim kupcima. Posrednik će upozoriti nalogodavca – prodavatelja na očite nedostatke i moguće rizike u vezi s neuređenim zemljišno knjižnim stanjem nekretnine, upisanim stvarnim pravima i drugim pravima trećih na nekretninu, te ograničenja u pravnom prometu.

Obveza posrednika STAN GRAD d.o.o. prema nalogodavcu – prodavatelju su sljedeće:

- s pažnjom dobrog gospodarstvenika izvijestiti prodavatelja o prilikama za posredovanje s potencijalnim kupcima,
- oglašavati nekretninu na način kako to posrednik odredi,
- obaviti potrebne radnje radi predstavljanja nekretnine na tržištu,
- čuvati osobne podatke nalogodavca te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
- obavijesti nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao,
- dovesti nalogodavca u vezu s trećom osobom – kupcem nekretnine,
- posredovati u pregovorima neophodnim za postizanje dogovora za kupoprodaju predmetne nekretnine,

- napraviti pripremne radnje za izradu predugovora ili ugovora o kupoprodaji nekretnina, te
- prisustvovati isplati kupoprodajne cijene i primopredaji nekretnine.

Obveze nalogodavca – prodavatelja prema posredniku STAN GRAD d.o.o. su sljedeće:

- zaključiti Ugovor o posredovanju s posrednikom STAN GRAD d.o.o.,
- dati posredniku točne informacije o nekretnini te dati na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo, odnosno pravo na nekretnini koja je predmet posredničkog posla,
- omogućiti posredniku fotografiranje nekretnine ili posredniku dostaviti fotografije odgovarajuće kvalitete te ga upoznati sa svim okolnostima vezanim za predmetnu nekretninu,
- osigurati posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za sklapanje posredovanoga posla razgledavanje nekretnine uz prisutnost posrednika,
- obavijestiti posrednika o svim promjenama vezanim za posredovanu nekretninu što se posebno odnosi na opis nekretnine, vlasnički status i cijenu,
- ako posrednik u dogovoru s nalogodavcem obavlja za njega i druge radnje u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, nalogodavac je dužan posredniku nadoknaditi novčani iznos u visini stvarno učinjenih troškova posrednika.

**Za izvršenu uslugu posredovanja kod kupoprodaje nekretnine posrednik STAN GRAD d.o.o. naplaćuje naknadu od nalogodavca – prodavatelja u skladu sa ugovorom o posredovanju kojeg je posrednik sklopio s nalogodavcem – prodavateljem i u kojem je ugovorena visina posredničke naknade.** Posrednička naknada se naplaćuje u cijelosti kod kapare (predujma) odnosno na dan potpisivanja predugovora o kupoprodaji nekretnine ili kod potpisivanja ugovora kada nema potpisa predugovora o kupoprodaji nekretnine, s tim da posrednik zadržava pravo i od kupca naplatiti posredničku naknadu, sukladno potpisanom ugovoru o posredovanju pri kupnji nekretnine. Nalogodavac - prodavatelj priznaje posredovanje, odnosno posrednik ostvaruje pravo na ugovorenu posredničku naknadu u cijelosti i u slučaju da nalogodavac sklopi predugovor, odnosno kupoprodajni ugovor s kupcem dovedenim u vezu posredovanjem posrednika, s članovima obitelji kupca ili s tvrtkom koja je u (su)vlasništvu kupca ili kupca u njoj ima utjecaj.

### Posredovanje u kupovini nekretnine

Kada kupac od posrednika STAN GRAD d.o.o. zatraži uslugu posredovanja u kupovini nekretnine, posrednik s kupcem potpisuje ugovor o posredovanju u prometu nekretnina. Potom posrednik STAN GRAD d.o.o. i kupac – nalogodavac dogovaraju sve uvjete kupoprodaje nekretnine kao što su kupoprodajna cijena, način plaćanja kupoprodajne cijene, ulazak u posjed i drugo.

Obveze posrednika STAN GRAD d.o.o. prema nalogodavcu – kupcu nakon potpisa ugovora o posredovanju su sljedeće:

- pronaći odgovarajuću nekretninu i pokazati je nalogodavcu – kupcu,
- dovesti nalogodavca – kupca u vezu s prodavateljem nekretnine,
- predočiti nalogodavcu – kupcu dokaz o vlasništvu nekretnine koja je predmet kupoprodaje,
- napraviti pripremne radnje za izradu predugovora ili ugovora o kupoprodaji nekretnine,
- kod javnog bilježnika organizirati ovjeru potpisa na predugovoru ili ugovoru o kupoprodaji nekretnine,
- prisustvovati isplati kupoprodajne cijene i primopredaji nekretnine.

Obveze nalogodavca – kupca prema posredniku STAN GRAD d.o.o. su sljedeće:

- ponude i obavijesti od strane posrednika nalogodavac – kupac mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pisano odobrenje posrednika smije prenijeti trećoj osobi,
- u slučaju da je nalogodavac – kupac već upoznat s nekretninama koje mu je posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti posrednika.

**Za izvršenu uslugu posredovanja kod kupoprodaje nekretnine posrednik STAN GRAD d.o.o. naplaćuje naknadu od nalogodavca – kupca u skladu sa ugovorom o posredovanju kojeg je posrednik sklopio s nalogodavcem – kupcem i u kojem je ugovorena visina posredničke naknade.** Posrednička naknada se naplaćuje u cijelosti kod kapare (predujma) odnosno kod potpisivanja predugovora o kupoprodaji nekretnina ili kod potpisivanja ugovora ako nema potpisa predugovora o kupoprodajni nekretnina, s tim da posrednik zadržava pravo i od prodavatelja naplatiti posredničku naknadu sukladno potpisanom ugovoru o posredovanju s prodavateljem pri

prodaji nekretnine. Nalogodavac – kupac priznaje posredovanje, odnosno posrednik ostvaruje pravo na ugovorenu posredničku naknadu u cijelosti i u slučaju da nalogodavac – kupac ili član obitelji nalogodavca – kupca ili tvrtka koja je u (su)vlasništvu nalogodavca – kupca ili nalogodavac – kupac u njoj ima utjecaj, sklopi predugovor, odnosno kupoprodajni ugovor s prodavateljem dovedenim u vezu s nalogodavcem – kupcem posredovanjem posrednika.

### **Posrednička naknada**

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla (potpisom Predugovora ili Ugovora) kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao. Naknada se isplaćuje posredniku istodobno ili neposredno nakon zaključenja pravnog posla za koji je posrednik posredovao.

Pravni posao se smatra zaključenim kada su se nalogodavac i treća osoba sporazumjeli u pogledu predmeta ugovora i cijene, odnosno u trenutku sklapanja ugovora, predugovora i/ili polaganja kapare (predujma) za posredovani pravni posao. Prema ovim uvjetima, posredovani pravni posao je i onaj kada nalogodavac zaključi ugovor, predugovor i/ili položi kaparu sa trećom osobom, a sa kojom ju je posrednik doveo u vezu, za nekretnine koje su vlasništvo treće osobe ili članova njegove obitelji iako nisu izričito navedene na Ugovoru o posredovanju.

U posredničku naknadu su uključeni svi troškovi koje je posrednik STAN GRAD d.o.o. imao prilikom posredovanja. To se ne odnosi na troškove za poslove nastale u slučaju da posrednik s nalogodavcem dogovori obavljanje drugih usluga u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, a koje ne ulaze u uobičajene aktivnosti posredovanja. Visina posredničke naknade određuje se ugovorom o posredovanju sa svakim nalogodavcem zasebno.

### **Cjenik posrednika STAN GRAD d.o.o.**

Vrsta posredovanja	Obveznik plaćanja posredničke naknade	Postotak od iznosa kupoprodajne cijene
KUPOPRODAJA	Nalogodavac – prodavatelj + Nalogodavac – kupac	1 do 8% ali ne manje od 7.500,00 kn
PRODAJA	Nalogodavac – prodavatelj	1 do 4% ali ne manje od 7.500,00 kn
KUPOVINA	Nalogodavac – kupac	1 do 4% ali ne manje od 7.500,00 kn
ZAMJENA	Nalogodavac – vlasnik nekretnine 1 + Nalogodavac – vlasnik nekretnine 2	1 do 8% ali ne manje od 7.500,00 kn

PDV nije uključen u cijenu posredovanja

### **Završna odredba**

Na odnose između nalogodavca i posrednika STAN GRAD d.o.o. proizašle iz ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima. Za moguće sporove nadležan je sud u Krku.