



## Opći uvjeti poslovanja

### I. Opće odredbe

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke i/ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koja sa Posrednikom sklopi Ugovor o posredovanju u prometu nekretnina.

Opći uvjeti su sastavni dio Ugovora o posredovanju.

Ovi Opći uvjeti stupaju na snagu danom njihove objave na posrednikovoj internetskoj stranici ili na koji drugi za to prikladan način i primjenjuju se na sve Nalogodavce koji su ugovor s Posrednikom sklopili nakon toga dana.

Na ugovore sklopljene prije objave ovih Općih uvjeta, isti će se primjenjivati istekom roka od 30 dana od njihove objave na internetskim stranicama Posrednika, pod uvjetom da Nalogodavac u tom roku pisanim putem ne obavijesti Posrednika da raskida Ugovor.

Sklapanjem Ugovora o posredovanju, Nalogodavac potvrđuje da je suglasan s odredbama ovih Uvjeta te da ih prihvaća u cijelosti.

Sklapanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac potvrđuje da je suglasan s mogućnošću izmjene Općih uvjeta od strane Posrednika koji će se primjenjivati protekom roka od 30 dana od njihove objave na internetskim stranicama Posrednika, pod uvjetom da Nalogodavac u tom roku pisanim putem ne obavijesti Posrednika da raskida Ugovor. Sve izmjene ili dodaci koji su u suprotnosti s ovim Uvjetima bit će valjani samo ako ih je Posrednik prihvatio u pisanom obliku.

### II. Značenje izraza sadržanih u Općim uvjetima

Pojedini izrazi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeća značenja:

1. **Posrednik u prometu nekretnina** je **FIDES**, obrt za poslovne usluge, vl. Vesna Lončarić; Zagreb, Talajićeva 2, OIB 86392278187, koje ispunjava zakonske uvjete za obavljanje posredovanja u prometu nekretnina u skladu sa Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina (NN 107/07 i 144/12, 14/14 i 32/19) – te je upisano u Registar ovlaštenih posrednika pri HGK pod registarskim brojem 158/2018.

2. **Agent posredovanja u prometu nekretnina** fizička je osoba koja ispunjava odredbe propisane Zakonom, te je kao takva upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina pri Hrvatskoj gospodarskoj komori i zaposlena kod Posrednika (u daljnjem tekstu: Agent).

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 kupnja, prodaja, najam, zakup, zamjena i/ili bilo koji drugi oblik prometa nekretnina.

4. **Nalogodavac** je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom u prometu nekretnina sklapa ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina – u daljnjem tekstu: Nalogodavac).

5. **Treća osoba** je osoba koju posrednik u prometu nekretnina nastoji povezati s nalogodavcem radi pregovara o sklapanju pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina (u daljnjem tekstu: Treća osoba).

6. **Nekretnine** su čestice zemljine površine zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na zemlji i/ili ispod nje, sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, NN 68/98, NN 137/99,

NN 22/00, NN 73/00, NN 129/00, NN 114/01, NN 79/06, NN 141/06, NN 146/08, NN 38/09, NN 153/09, NN 143/12, NN 152/14, 81/15 i 94/17).

7. **Posrednička naknada** je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti posredniku za usluge posredovanja.

### **III. Ponuda**

Ponuda Posrednika temelji se na podacima zaprimljenim pisanim i/ili usmenim putem od vlasnika nekretnina za koje se nudi stavljanje u pravni promet, odnosno njegovog zastupnika, ili na podacima zaprimljenim pisanim ili usmenim nalogom Nalogodavca.

Posrednik ne snosi odgovornost za nenamjerne greške u prezentaciji, kao ni za prethodnu prodaju ili odustajanje od strane vlasnika nekretnine, a koje su posljedica propuštanja Nalogodavca da obavijesti Posrednika o nastalim promjenama, no Posrednik odgovara za namjerne greške, odnosno one koje bi bile posljedica grubog nemara u poslovanju.

### **IV. 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, a Nalogodavac se obvezuje da će mu isplatiti posredničku naknadu (u daljnjem tekstu: Naknada) ako taj pravni posao bude sklopljen.

Ugovor se sklapa u pisanom obliku i na određeno vrijeme. Sve naknadne izmjene i dopune ugovora također moraju biti sklopljene u pisanom obliku i ovjerene od obje strane.

Ako ugovorne strane ne dogovore rok na koji sklapaju Ugovor, smatra se da je Ugovor sklopljen na određeno razdoblje od 12 mjeseci i može se sporazumom stranaka više puta produžiti.

### **V. Prestanak ugovora o posredovanju**

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom roka na koji je sklopljen ako u tome roku nije sklopljen ugovor za koji je posredovano ili otkazom bilo koje od ugovornih strana.

Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća.

### **VI. Isključivo posredovanje**

Ugovorom se Nalogodavac može obvezati da za posredovani posao neće angažirati nijednoga drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena (navedena u ugovoru o posredovanju).

Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivome posredovanju Nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao preko drugog posrednika, a za koji je isključivom Posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je Posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu, kao i moguće druge troškove u stvarnom iznosu ukoliko su isti bili ugovoreni. Prilikom zaključivanja ugovora o isključivome posredovanju Posrednik je dužan posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

### **VII. Obveze Posrednika**

Ugovorom se Posrednik obvezuje obavljati osobito sljedeće:

1. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu radi sklapanja posredovanoga posla,
2. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
3. izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti Nalogodavca na:
  - a. očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine,
  - b. upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu,
  - c. pravne posljedice neispunjavanja obaveza prema trećoj strani,

- d. nedostatke građevne i uporabne dozvole sukladno posebnomu zakonu,
  - e. okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnome prometu sukladno posebnim propisima.
4. obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na odgovarajući način te izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama koje prelaze uobičajenu prezentaciju, a za što ima pravo na posebne, unaprijed iskazane troškove,
  5. omogućiti pregled nekretnina,
  6. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora, ako se na to posebno obvezao,
  7. čuvati osobne podatke Nalogodavca te po pisanome nalogu Nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu posebne podatke o nekretnini za koju posreduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
  8. ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
  9. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

Smatra se da je Posrednik obavio posredničku uslugu ukoliko je Nalogodavcu omogućio vezu s trećom osobom radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla, a naročito ako je:

- a. neposredno odveo i/ili uputio Nalogodavcu treću osobu radi razgledavanja nekretnine koja je predmet posredovanja;
- b. organizirao susret između Nalogodavca i treće osobe radi pregovaranja o sklapanju pravnog posla; c. Nalogodavcu priopćio ime, i/ili broj telefona (fiksno ili mobilno), i/ili broj telefaksa, i/ili e-maila osobe ovlaštene za pregovaranje i/ili sklapanje pravnog posla i/ili točnu adresu treće osobe zainteresirane za sklapanje pravnog posla;
- c. omogućio Nalogodavcu kontakt sa trećom osobom na bilo koji drugi način koji ne ostavlja sumnju u identifikaciju ovlaštene osobe za pregovaranje i/ili sklapanje pravnog posla

### **VIII. Obveza Nalogodavca**

Zaključivanjem Ugovora o posredovanju Nalogodavac se obvezuje:

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. osigurati/omogućiti Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledavanje nekretnine;
4. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu;
5. nakon sklapanja posredovanog posla, odnosno predugovora ako je tako dogovoreno, isplatiti Posredniku naknadu za posredovanje;
6. naknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja, ako je tako izričito ugovoreno;
7. obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji ga je ovlastio, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s Trećom osobom koju je Posrednik našao, niti sklopiti pravni posao. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri, te je dužan naknaditi sve troškove učinjene tijekom posredovanja, u visini određenoj Zakonom o posredovanju u prometu nekretnina.

Nalogodavac će odgovarati za štetu ako je postupao prijeverno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja u cilju okončanja posredovanog posla.

### **IX. Posrednička naknada**

Visina Naknade određuje se Ugovorom, uzimajući pri tome u obzir zakonske odredbe, vrijednost posredovanog posla, te ostale bitne uvjete.

Visina naknade kod redovnog posredovanja u kupnji ili prodaji nekretnina iznosi između 3 (tri) i 5 (pet) % od ukupno ugovorene kupoprodajne cijene.

Minimalna naknada iznosi 2% od vrijednosti nekretnine kod posredovanja pri kupnji ili prodaji i primjenjuje se kod ugovora o isključivom posredovanju.

Posrednik može u posebnim slučajevima ugovoriti komercijalne popuste s Nalogodavcima s kojima ima sklopljeno više ugovora i u drugim okolnostima prema vlastitoj procjeni.

Bez obzira na vrijednost nekretnine naknada pri kupnji ili prodaji ne može biti manja od 1.000,00 eura.

Kod posredovanja pri sklapanju ugovora o najmu i/ili zakupu, minimalna naknada jednaka je ugovorenoj mjesečnoj najamnini ili zakupnini za iznajmljivanje/zakupljanje nekretnina na rok do godinu dana; dok najviša naknada bez obzira na rok sklapanja ugovora i ostale okolnosti ne može biti veća od trostrukog iznosa ugovorene mjesečne najamnine, odnosno zakupnine.

Visina ugovorene naknade za svaki pojedini posao obvezni je sastojak Ugovora o posredovanju.

Ugovorena Naknada obuhvaća izvršenje radnji Posrednika navedenih u točki VII ovih Općih uvjeta, odnosno radnji ugovorenih Ugovorom o posredovanju, te sve troškove koje Posrednik pri tome ima -do visine uobičajenih troškova poslovanja. U slučaju da troškovi posredovanja prelaze uobičajene troškove poslovanja, Posrednik će Nalogodavca o istima bez odgađanja obavijestiti pisanim putem, te neće poduzimati nikakve dodatne radnje koje bi za posljedicu imale povećanje troška bez pisanog odobrenja Nalogodavca.

U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene točkom VII Općih uvjeta, a Posrednik ih obavi na temelju zahtjeva Nalogodavca, cijena posredničke satnice iznosi 75,00 eura. Cijene ostalih posebno ugovorenih usluga definirane su u Cjeniku posrednika.

U slučaju obavljanja radnji koje nisu obuhvaćene točkom VII Općih uvjeta, a na temelju zahtjeva Nalogodavca, isti je obavezan pored naknade za utrošenu posredničku satnicu Posredniku naknaditi i troškove u stvarnom iznosu (npr, takse, obrasci, putni troškovi i slično), a prema pisanom obračunu koji obavezno sadržava i presliku dokaza troška.

U slučaju ulaska posrednika u sustav poreza na dodanu vrijednost, na sve iznose obračunava se i porez na dodanu vrijednost, sukladno Zakonu.

Posrednik stječe pravo na Naknadu u cijelosti istodobno sa zaključenjem pravnog posla za koji je posredovao, pri čemu se zaključenjem pravnog posla može smatrati i sklapanje predugovora kojim su se Nalogodavac i Treća osoba obvezali sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji, najmu, zakupu ili drugi ugovor u vezi s nekretninom koja je predmet posredovanja, ukoliko je tako ugovoreno Ugovorom o posredovanju.

Nalogodavac je dužan platiti Posredniku ugovornu kaznu u visini od 5% (pet posto) od ugovorene kupoprodajne cijene, odnosno u visini 5 (pet) iznosa mjesečnih najamnina/zakupnina koju Nalogodavac ugovori s osobom s kojom je u vezu stupio Posrednikovim djelovanjem i s kojom je osobom nakon uspostavljanja veze samostalno, isključujući i/ili zaobilazeći pri tome Posrednika, sklopio pravni posao za koji je Posrednik posredovao, a Posredniku nije platio ugovorenu naknadu za posredovanje.

Posrednik ima pravo na ugovorenu Naknadu i ako bračni, odnosno izvanbračni, drug; potomak ili roditelj; odnosno pravni slijednik treće osobe koju je Posrednik doveo u vezu s Nalogodavcem zaključi posredovani pravni posao s Nalogodavcem. Odredbe ove točke odnose se i na zaključivanje ugovora između Nalogodavca i pravne

osobe s čijim ju je vlasnikom, direktorom ili nekom drugom osobom ključnom za odlučivanje povezoao Posrednik pri obavljanju ugovorenog posredovanja.

Nakon prestanka Ugovora Posrednik ostvaruje pravo na Naknadu i u slučajevima kad Nalogodavac sklopi s Trećom osobom pravni posao koji je pretežito posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora, a unutar roka koji nije duži od vremena trajanja sklopljenog Ugovora o posredovanju.

Posrednik ima pravo i na Naknadu u slučaju da Nalogodavac raspolaže nekretninom koja je predmet posredovanja na bilo koji način prema jednoj od prethodno navedenih osoba, te ta osoba nakon takvog raspolaganja sklopi posredovani pravni posao ili posao kojim se postiže ista svrha kao posredovanim poslom sa Trećom osobom ili jednom od osoba iz prethodnog stavka tako povezanom s Trećom osobom.

Ukoliko je to posebno ugovoreno Ugovorom o posredovanju, Nalogodavac je obvezan naknaditi učinjene odnosno stvarne troškove Posredniku u slučaju prestanka Ugovora o posredovanju otkazom i u svakom drugom slučaju.

Ako nije drugačije ugovoreno Ugovorom o posredovanju u slučaju kada Nalogodavac plaća Naknadu u istu su uključeni svi stvarni troškovi nastali posredovanjem Posrednika po sklopljenom Ugovoru.

Sve odredbe ovih Općih uvjeta na odgovarajući način se primjenjuju na situacije kada posredovanjem Posrednika dođe do kupoprodaje odnosno prijenosa poslovnih udjela pravne osobe Nalogodavaca na Treću osobu ili Nalogodavac stekne poslovne udjele pravne osobe, a koja je pravna osoba vlasnik nekretnine koja je predmetom posredovanja.

## **X. Podnošenje prigovora**

Nalogodavac ima pravo podnijeti prigovor u vezi s pružanjem usluga, prigovor na kakvoću pružene Usluge te prigovor zbog povrede odredaba ugovora o posredovanju.

Prigovor iz prethodnog stavka ovih Općih uvjeta nalogodavac podnosi isključivo u pisanom obliku na adresu posrednika HR-10000 Zagreb, Talajićeva 2, ili e-mail: fides@fi-des.hr, po primitku kojeg prigovora se provodi postupak rješavanja prigovora. Prigovor mora sadržavati činjenice i dokaze na kojima se temelji.

Posrednik će nastojati sve sporove povodom prigovora s nalogodavcima kao potrošačima riješiti mirnim i izvansudskim putem. Posrednik je obvezan dostaviti pisani odgovor Nalogodavcu o utemeljenosti podnesenog prigovora iz prethodnih stavaka ovih Općih uvjeta u roku od najviše 15 dana od dana podnošenja prigovora.

## **XI. Završne odredbe**

Opći uvjeti poslovanja su sastavni dio svakog Ugovora kojeg s Nalogodavcem sklapa Posrednik, dostupni su u prostorijama Posrednika, na internetskoj stranici posrednika, a jedan primjerak Općih ugovora bit će i osobno uručen Nalogodavcu prije potpisivanja Ugovora o posredovanju.

Za sve što izričito nije utvrđeno ovim Općim uvjetima i/ili Ugovorom o posredovanju, primjenjivat će se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, Zakona o obveznim odnosima te ostali relevantni zakonski i podzakonski propisi. Eventualne nesporzume koji bi mogli proizaći iz Ugovora o posredovanju, Posrednik i Nalogodavac pokušat će riješiti dogovorom, odnosno mirnim i izvansudskim putem, a ukoliko to ne bude moguće ugovorena je nadležnost Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

U Zagrebu, 02. prosinca 2024.

**FIDES, VL. VESNA LONČARIĆ**  
**SJEDIŠTE: 10090 ZAGREB, TALAJIĆEVA 2**  
**OIB 86392278187**

**ŽIRO RAČUN: IBAN HR92 2407 0001 1000 6812 2**