

OPĆI UVJETI POSLOVANJA AGENCIJE KORMORAN d.o.o. UMAG

Opći uvjeti poslovanja agencije za nekretnine Kormoran d.o.o. Umag, Trgovačka 5b

OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između agencije Kormoran d.o.o. 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. Opći uvjeti su sastavni dio Ugovora o posredovanju.

Članak 2.

Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Općih uvjeta poslovanja imaju sljedeće značenje: Posrednik u prometu nekretnina – agencija za promet nekretninama Kormoran d.o.o. Umag – Trgovačka 5/b. Nalogodavac je fizička i/ili pravna osoba koja s Posrednikom sklopi Ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina). Posredovanje u prometu nekretnina su sve radnje Posrednika u prometu nekretninama koje se odnose na povezivanje Nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, a naročito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i dr. Treća osoba je osoba koju Posrednik u prometu nekretninama nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova predmet kojih je određena nekretnina. Posrednička naknada je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja.

Članak 3.

PONUĐA NEKRETNINA Ponuda nekretnina Posrednika temelji se na podacima koje je Posrednik

zaprmio pismenim, usmenim ili elektroničkim putem od Nalogodavca , te je uvjetovana potpisom. Posrednik zadržava mogućnost greške u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma). Ponude i obavijesti Posrednika primatelj mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje Posrednika smije prenijeti trećim osobama. Ako je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Posrednik ponudio, obavezan je o tome bez odgode obavijestiti Posrednika usmenim ili pisanim putem (elektronička pošta, faks, preporučeno pismo i sl.) Ponuda i/ili podaci o nekretninama se smatraju potvrđeni potpisivanjem Ugovora o posredovanju između Nalogodavca i Posrednika. Agencija nije odgovorna za greške iz stavka 3. ovog članka osim u slučaju namjernih grešaka i/ili izrazito nemarnog poslovanja Agencije. Agencija nije odgovorna za greške i/ili izrazito nemarno ponašanje Nalogodavca.

Članak 4.

CIJENA NEKRETNINA Cijene nekretnina iskazane su u EURIMA.

Članak 5.

UGOVOR O POSREDOVANJU Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti u vezu s

Nalogodavcem treću osobu koja bi sa njim pregovarala o sklapanju pravnog posla, a Nalogodavac se obvezuje isplatiti Posredniku posredničku naknadu, ako se sklopi ugovor o pravnom poslu. Ugovor o posredovanju sklapa se između Posrednika i Nalogodavca. U ugovoru o posredovanju moraju biti točno, istinito i potpuno naznačeni svi podaci o nekretnini za potrebe posredovanog posla, te obveze Posrednika i Nalogodavca. Ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak (punomoć) svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika nekretnine u vidu prihvatanja Ugovora o posredovanju.

Članak 6.

OBVEZE POSREDNIKA

- 1) Zaključiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku;
- 2) Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla;
- 3) Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine i upozoriti ga na eventualne nedostatke nekretnine;
- 4) Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na: očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine; upisana stvarna prava ili druga prava trećih na nekretninu; pravne posljedice neispunjavanja obveza prema trećoj strani; nedostatke građevne ili uporabne dozvole sukladno posebnom zakonu; okolnosti obveze primjene prava prvokupa i ograničenja u pravnom prometu sukladno posebnim propisima;
- 5) Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu, oglasiti nekretninu na način koji odredi posrednik, te omogućiti pregled nekretnina; 1.
- 6) 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; Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koje su nam poznate;
- 7) Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do zaključenja pravnog posla;
- 8) Prisustvovati kod zaključenja pravnog posla (Predugovora i Ugovora)
- 9) Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište.
- 10) Smatra se da je posrednik omogućio nalogodavcu vezu s drugom osobom (fizičkom ili pravnom) o pregovaranju za sklapanje posredovanog posla, ako je omogućeno nalogodavcu stupanje u vezu s drugom osobom s kojom je pregovarao za sklapanje pravnog posla, a naročito ako je: neposredno odveo ili uputio nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine; organizirao susret između nalogodavca i druge odgovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla; nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila, druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu je priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

Članak 7.

OBVEZE NALOGODAVCA Potpisom Ugovora o posredovanju Nalogodavac se obvezuje naročito obavljati sljedeće:

1. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluge posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini
2. dati Posredniku na uvid sve isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet posredovanja
3. upozoriti Posrednika na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini
4. ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba potreban je pristanak svih suvlasnika ili predstavnika svih suvlasnika za prodaju nekretnine i to u vidu prihvaćanja posredničkog ugovora
5. osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanog posla neposredni pregled nekretnine
6. obavijestiti Posrednika pismenim putem o svim promjenama vezanim uz posao za koji je ovlastio Posrednika
7. isplatiti Posredniku posredničku naknadu u cijelosti za uslugu posredovanja kod prodaje nekretnine u postotku kojeg su stranke dogovorile od utvrđene kupoprodajne cijene nekretnine, i to neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta kojega je Nalogodavac sklopio sa trećom osobom, kojim aktom je Nalogodavcu isplaćen iznos na ime kapare i/ili dijela i/ili ukupne kupoprodajne cijene nekretnine
8. nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja, a koji prelaze uobičajene troškove posredovanja.

Članak 8.

OSTVARIVANJE PRAVA NA NAKNADU

KORMORAN d.o.o. Umag stječe pravo na posredničku naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanoga posla, odnosno potpisom Predugovora (ili Ugovora ukoliko se ne sklapa Predugovor) kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani posao. Naknada se isplaćuje Posredniku u trenutku potpisa Predugovora (ili Ugovora ukoliko se ne sklapa Predugovor) dviju ugovornih strana. Visina posredničke naknade za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Cjenikom posredničkih provizija Udruženja poslovanja nekretninama pri HGK koji je sastavni dio ovih Općih uvjeta. Visina posredničke naknade navedena je u cjeniku Posrednika Kormoran d.o.o. Umag. Nalogodavac je dužan platiti naknadu i kad je s osobom s kojom ju je u vezu dovela agencija zaključio pravni posao različit od onoga za koji se posredovalo, koji je iste vrijednosti kao i pravni posao odnosno kojim se postiže ista svrha kao i posredovanim pravnim poslom. Posrednik ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni drug, potomak ili roditelj nalogodavca zaključi posredovani pravni posao s osobom s kojom je agencija nalogodavca dovela u vezu.

Članak 9.

POSREDNIČKA NAKNADA I TROŠKOVI POSREDOVANJA Posrednik za svoj rad naplaćuje posredničku

naknadu sukladno dogovoru stranaka Posrednik za svoj rad naplaćuje naknadu od Nalogodavca u iznosu određenom Ugovorom o posredovanju, sukladno cjeniku Agencije. Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu u iznosu određenom Ugovorom o posredovanju neposredno nakon sklapanja prvog pravnog akta koje ugovorne strane međusobno zaključe (predugovor ili konačni ugovor). Naknada obuhvaća uobičajene troškove posredovanja, osim troškova koji prelaze uobičajene troškove posredovanja. Posredniku pripada pravo i na troškove nastale tijekom posredovanja, a koji troškovi prelaze uobičajene troškove posredovanja. O troškovima koji prelaze uobičajene troškove posredovanja i obvezi plaćanja istih Posrednik će pisanim putem obavijestiti Nalogodavca.

Članak 10.

Posredničku naknadu i troškove iz članka 9. Nalogodavac je obvezan platiti na račun Posrednika najkasnije u roku od 3 radna dana od ispostavljanja računa. Na iznos posredničke naknade Posrednik će obračunati PDV po zakonski propisanoj stopi, ovisno da li je agencija u sustavu PDV-a.

Članak 11.

Ukoliko Nalogodavac odustane od sklapanja pravnog posla tijekom zaključivanja posredovanog posla dužan je isplatiti Posredniku realne troškove nastale tijekom posredovanja odnosno isplatiti Posredniku troškove utrošenog vremena, oglašavanja i ostalih efektivno nastalih troškova.

Članak 12.

Posrednik ima pravo na posredničku naknadu i u slučaju da ona nije izričito ugovorena ugovorom o posredovanju. Visina naknade utvrđuje se posredničkom tarifom.

Članak 13.

ODGOVORNOST ZA ŠTETU Ako povrijedi obvezu čuvanja poslovne tajne Posrednik je dužan oštećenim osobama isplatiti štetu koju su one zbog odavanja odnosno nečuvanja poslovne tajne pretrpjele. Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne, ako podatke radi posredovanja Posrednik otkrije osobama s kojima nastoji Nalogodavca dovesti u vezu, a to je bilo prijeko potrebno da bi Posrednik ispunio svoju obvezu iz Ugovora o posredovanju sklopljenog sa Nalogodavcem. Nalogodavac je odgovoran za štetu ako je postupio prijevarno, ako je zatajio i/ili dao netočne podatke bitne za poslove posredovanja. Nalogodavac je odgovoran za štetu i u slučaju namjernog ili izrazito nemarnog ponašanja sa svoje strane, prema Agenciji i/ili trećoj osobi sa kojom ga je Agencija dovela u vezu. U slučaju iz stavka 2. ovog članka Posrednik i Nalogodavac ugovaraju obvezu Nalogodavca da isplati Agenciji sve troškove nastale tijekom posredovanja, a koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

Članak 14.

CJENIK POSREDNIČKIH USLUGA

Usluga	Posrednička naknada
Kupnja nekretnine	minimalno 1%+PDV, maksimalno 5%+PDV od postignute kupoprodajne cijene nekretnine.
Prodaja nekretnine	minimalno 1%+PDV, maksimalno 5%+PDV od postignute kupoprodajne cijene nekretnine.
Najam/zakup nekretnine	100% iznosa jedne mjesečne najamnine
Pružanje usluge ishodovanja i sređivanja dokumentacije	do 300,00 EURA+PDV

Članak 15.

ISKLUČIVO POSREDOVANJE Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za

posredovani pravni posao neće angažirati nijednog drugog posrednika (isključivo posredovanje), koja obveza mora biti izričito ugovorena. Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivom posredovanju nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni preko drugog posrednika, a za koji pravni posao je isključivom posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je Posredniku platiti stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja. Prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju posrednik je dužan upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice te odredbe.

TRAJANJE UGOVORA I PRESTANAK UGOVORA Ugovor o posredovanju se sklapa na rok od 1(jedna) do

3 (tri) godine i prestaje istekom roka na koji je sklopljen, osim ako u tom roku nije sklopljen posao za koji se posredovalo. Stranke mogu otkazati Ugovor o posredovanju i prije isteka roka na koji je Ugovor sklopljen iz osobito opravdanog razloga i to isključivo pisanim putem bilo koje od ugovornih strana. Otkazni rok iznosi 8 (osam) dana od primitka otkaza. Nalogodavac je dužan nadoknaditi Posredniku nastale troškove posredovanja. Ako Ugovor o posredovanju prestane istekom vremena ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakvih potraživanja. Ukoliko Nalogodavac sam sklopi pravni posao sa trećom osobom, dužan je u roku od 8 (osam) dana pismenim putem obavijestiti posrednika o prestanku obveze posredovanja odnosno o raskidu Ugovora o posredovanju.

Članak 18.

ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA (GDPR)

Potpisom posredničkog ugovora nalogodavac dozvoljava voditelju obrade KORMORAN d.o.o. korištenje osobnih podataka u svrhu kupoprodaje nekretnine što podrazumijeva fotokopiranje i raspolaganje nužnim podacima iz dokumentacije (fotokopiranje osobne iskaznice i OIB-a, kupoprodajnog ugovora, izrađivanje dubinske analize i posredničkog dnevnika te izdavanje računa.) KORMORAN d.o.o. se obvezuje da će zaprimljene podake koristiti isključivo u svrhu kupoprodaje nekretnine i za sve radnje koje su vezane za kupoprodaju. Ukoliko nalogodavac uskrati dati originalne dokumente na uvid te uskrati mogućnost fotokopiranja nužnih podataka iz istih, KORMORAN d.o.o. neće pružiti posredničku uslugu potencijalnom nalogodavcu. Potpisom posredničkog ugovora nalogodavac potvrđuje da od strane voditelja obrade upoznat sa politikom privatnosti, čime je upoznat sa vrstom, osnovom i vrstom obrade podataka. Voditelj obrade podataka se obvezuje:

- da će njegovi zaposlenici ili druge osobe ovlaštene za obradu podataka se obavezati na povjerljivost i čuvanju podataka
- pribaviti potpisani posrednički ugovor
- poduzeti sve potrebne tehničke i organizacijske mjere kako bi osigurao odgovarajuću razinu sigurnosti s obzirom na procijenjenog rizika .
- ispuniti obvezu u pogledu odgovaranja na zahtjeve za ostvarivanje prava ispitanika, sukladno poglavlju III.Uredbe (EU) 2016/679

Voditelj obrade podataka KORMORAN d.o.o. poslovat će u skladu s ZAKONOM O ZAŠTITI OSOBNIH PODATAKA te poštivati sve njegove odredbe .

Članak 17.

ZAVRŠNE ODREDBE

Agencija Kormoran d.o.o.zadržava pravo ažuriranja ili izmjene općih uvjeta poslovanja u bilo koje vrijeme bez prethodne obavijesti. Za odnose između Posrednika i Nalogodavca i trećih osoba kojih se tiče, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili posredničkim ugovorom, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima RH. Za sudske sporove utvrđuje se nadležnost Općinskog suda u Puli – stalna služba u Bujama, Hrvatska.

Mjesto i datum: Umag, 02. siječanj 2026. godine. KORMORAN d.o.o. Umag