

NIS d.o.o. za posredovanje i promet nekretnina, iz Splita, Biogradska 1, OIB 89279236945, u daljnjem tekstu Posrednik, sukladno članku 18. Zakona o posredovanju u prometu nekretnina, donosi 16. lipnja 2010. slijedeće izmjenjene i dopunjene

## **OPĆE UVJETE POSLOVANJA**

### **I – Opće odredbe**

Općim uvjetima poslovanja (u daljnjem tekstu: Uvjeti) posrednika u prometu nekretnina uređuje se poslovni odnos između tvrtke NIS d.o.o. kao licencirane agencije te fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koja sa posrednikom sklapa ugovor o posredovanju. Opći uvjeti sastavni su dio ugovora o posredovanju sklopljenih između Posrednika i Nalogodavca.

Posrednik je tvrtka registrirana pri Trgovačkom sudu u Splitu pod brojem 060002740. Uredovne prostorije Posrednika nalaze se u Splitu, R. Boškovića 7. Radno vrijeme Posrednika je od ponedjeljka do petka 8 – 16 sati, a podložno je izmjenama sukladno unaprijednom dogovoru sa strankama.

Temeljni kapital Posrednika u iznosu od 21.000 kuna uplaćen je u cijelosti. Članovi Uprave: Zlatan Kovačević i Ivo Perković. Agencija ima stalno uposlenog djelatnika kvalificiranog za obavljanje poslova posredovanja u prometu nekretnina. Broj upisa u registar posrednika Hrvatske gospodarke komore: 192/09. Broj police osiguranja od odgovornosti: 06800016413 pri Jadranskom osiguranju d.d.

### **II – Komunikacija sa nalogodavcima i trećim osobama**

Zadavanje naloga putem potpisanih posredničkih ugovora Nalogodavac može napraviti na jedan od slijedećih načina: osobno, putem preporučene poštanske pošiljke, telefaksom ili putem elektronske pošte. Razmjena svih ostalih podataka osim navedenim sredstvima komunikacije može se obavljati i usmenim putem.

Informacije o cijenama i raspoloživosti nekretnina iz ponude Posrednika nastoje se mijenjati žurno, odmah po njihovom nastanku. Posrednik nastoji da svi podaci u opisnom dijelu ponude budu točni, no ne odgovara za njihovu ispravnost ukoliko su greške nastale zbog dobre vjere u informacije dostavljene od strane trećih osoba. Trećim osobama smatraju se osobe koje Posrednik nastoji povezati s Nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnih poslova čiji je suštinski predmet kupoprodaja nekretnina.

Podatke razmijenjene sa trećim osobama i nalogodavcem Posrednik je dužan trajno čuvati kao poslovnu tajnu. Izuzeci su mogući u slučaju sudskih naloga te eventualnih potreba u skladu sa Zakonom o sprečavanju pranja novca i financiranju terorizma kojega je Posrednik obveznik.

Ne smatra se da je povrijeđena dužnost čuvanja poslovne tajne ako Posrednik podatke otkrije trećim osobama s kojima nastoji Nalogodavca dovesti u vezu, a što bi bilo prijeko potrebno kako bi Posrednik ispunio svoju obvezu o posredovanju sklopljenu s Nalogodavcem.

### **III – Cijene nekretnina**

Cijene nekretnina u načelu su iskazane u eurima, a plative u kunskoj protuvrijednosti. Cijene nekretnina na području Republike Hrvatske iskazane su i u s približnom točnošću i u kunama, prema prosječnom mjesečnom srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke.

### **IV – Ugovori o posredovanju**

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje pokušati dovesti u vezu s Nalogodavcem treću osobu koja bi s Nalogodavcem sklopila kupoprodajni ugovor. Ugovor i posredovanju opisuje opseg rada posrednika, pravo na stjecanje posredničke provizije, nekretninu koja je predmet kupoprodaje, vremensko trajanje naloga te ostala prava i obveze Nalogodavca i Posrednika.

## **Pravo na naplatu posredničke provizije**

Posrednik stječe pravo na naplatu posredničke provizije po sklopljenom kupoprodajnom ugovoru te isplatom/uplatom ugovorene kupoprodajne cijene Nalogodavcu. Ukoliko dođe do raskida kupoprodajnog ugovora, Posrednik polaže pravo na naplatu dijela posredničke provizije samo za pripadajući dio ugovorene kupoprodajne cijene koji je do dana raskida isplaćen/uplaćen Nalogodavcu te nema pravne osnove biti vraćen trećoj osobi (zadržana kapara).

Ukoliko Nalogodavac, za vrijeme trajanja ili nakon isteka posredničkog ugovora, sam sklopi pravno valjani posao kupoprodaje sa trećom osobom s kojom ga je povezo Posrednik i za čiji je rad Posrednik zaslužan, Posrednik polaže pravo na punu ugovorenu posredničku proviziju.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu vezu s trećom osobom napose ako je:

1. Neposredno odveo ili uputio Nalogodavca u razgledavanje predmetne nekretnine.
2. Organizirao susret između Nalogodavca i treće osobe.
3. Nalogodavcu pribavio podatke treće osobe zainteresirane za sklapanje pravnog posla.

Vanredne troškove vezane uz obradu naloga, Nalogodavac mora odobriti unaprijed pisanim putem, u suprotnom Posrednik nema pravo na naknadu nikakvih, pa ni tekućih troškova vezanih uz posredovanje. Ukoliko se u iznimnim slučajevima kupcima primjenjuje naplata razgledavanja za dalja odredišta (otoci), naplaćeni iznos odbija se od posredničke provizije u slučaju kupnje.

## **Izuzeća od prava na naplatu posredničke provizije**

Ukoliko ne dođe do sklapanja kupoprodajnog ugovora, Posrednik nema pravo na naplatu posredničke provizije.

Kod standardnog posredničkog ugovora, Posrednik nema pravo na naplatu posredničke provizije ukoliko je Nalogodavac sam ili putem drugog Posrednika sklopio kupoprodajni ugovor sa trećom stranom koju mu Posrednik nije izvorno predstavio.

Nalogodavac ne mora zaključiti kupoprodajni ugovor sa trećom stranom koju mu je predstavio Posrednik, niti pristupiti pregovorima oko zaključenja kupoprodaje. Nalogodavac će za štetu odgovarati samo ako nije postupio u dobroj vjeri.

## **Standardni i ekskluzivni posrednički ugovori**

Standardni posrednički ugovor nije ekskluzivne naravi, osim ukoliko ga Nalogodavac nije napose ugovorio sa Posrednikom. Standardni posrednički ugovor sklapa se na neodređeno vrijeme, do prodaje/kupnje predmetne nekretnine ili pisanog otkaza od strane Nalogodavca i/ili Posrednika.

Za sve ekskluzivne posredničke ugovore, Nalogodavac je s posebnom pažnjom upoznat o pravima i obvezama koje iz njega proizlaze. Ekskluzivni posrednički ugovori imaju određeni rok valjanosti - najmanje 1, a najviše 12 mjeseci.

## **V – Opće obveze Posrednika**

1. Nastojati naći i dovesti u vezu s nalogodavcem treću osobu radi zaključivanja kupoprodajnog ugovora.
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 očite nedostatke i moguće rizike u svezi s neuređenim zemljišnoknjižnim stanjem nekretnine te upisanim stvarnim pravima.
4. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja nekretnine na tržištu na način koji posrednik izabere, oglasiti nekretninu na odgovarajući način, kao i izvršiti sve druge radnje dogovorene ugovorom o posredovanju.
5. Nastojati omogućiti pregled nekretnine.

6. Posredovati u pregovorima u korist Nalogodavca i nastojati da dođe do sklapanja kupoprodajnog ugovora.
7. Čuvati osobne podatke Nalogodavca te podatke o predmetnoj nekretnini.
8. Obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su mu poznate ili mu moraju biti poznate.

## **VI – Opće obveze Nalogodavca**

1. Obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje usluge posredovanja te predočiti točne podatke o nekretnini.
2. Dati Posredniku sve raspoložive isprave kojima dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo nad nekretninom koja je predmet posredovanja.
3. Osigurati Posredniku i trećoj osobi razgledanje predmetne nekretnine.
4. Isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu prema ispostavljenom računu.
5. Isplatiti Posredniku vanredne troškove vezane uz obradu naloga, ukoliko su isti prethodno pismeno odobreni.
6. Obavijestiti Posrednika o promjenama vezanim uz predmet posredovanja, a napose o cijenama i raspoloživosti predmetne nekretnine.

## **VII – Posredničke naknade**

Posrednička naknada prilikom kupoprodaje naplaćuje se kao postotak od ukupno i konačno ugovorene kupoprodajne cijene. Najviša ukupna naknada iznosi 6%, ali Nalogodavac može sam ponuditi Posredniku bonus pod uvjetom da isti nije u očitom nesrazmjeru s obavljenim uslugama, ishodom rada i imovinskim stanjem Nalogodavca.

Standardna posrednička naknada za Nalogodavca u svojstvu Kupca iznosi 2%, a Nalogodavca u svojstvu Prodavatelja 2% od ukupno i konačno ugovorene kupoprodajne cijene.

Posrednička naknada prilikom zakupa/najma naplaćuje se kao postotak od ukupno i konačno ugovorenog iznosa mjesečne najamnine/zakupnine.

Standardne posredničke naknade iste su i za Nalogodavce u svojstvu najmodavca/zakupodavca i za Nalogodavce u svojstvu najmoprimca/zakupnika, a iznose 100% od ugovorenog mjesečnog iznosa najma/zakupa (jedna najamnina/zakupnina) za ugovore s rokom trajanja kraćim od ili jednakim kalendarskoj godini, 125% za ugovore s rokom trajanja između 1 i 5 godina te 150% za ugovore s rokom trajanja dužim od 5 godina. Svi gore spomenuti iznosi naknada ne uključuju PDV.

Za izrade procjena, studija, kao i savjetodavnih usluga, Posrednik će Nalogodavcu pripremiti pisanu ponudu. Cijena navedenih usluga ovisi o opsegu posla i vremenskom trajanju. Odobrenje popusta na usluge diskrecijsko je pravo Posrednika.

## **VIII – Završne odredbe**

Opći uvjeti poslovanja istaknuti su u poslovnim prostorijama Posrednika te dostupni na službenim internet stranicama [www.nis-real-estates.com](http://www.nis-real-estates.com). Posrednik je Opće uvjete poslovanja dužan dostaviti svim zainteresiranim strankama, a napose Nalogodavcima prije potpisivanja posredničkog ugovora. Potpisom posredničkog ugovora Nalogodavac daje suglasnost da je upoznat sa Općim uvjetima poslovanja.

Za nekretnine koje nisu dio originalne ponude Posrednika, već ih Posrednik marketinški promiče u ime svojih poslovnih partnera, Posrednik ne preuzima odgovornost za ispravnost podataka ukoliko sa Nalogodavcem nije izravno potpisao posrednički ugovor.

Za sve nespomenute odredbe primijenjuje se Zakon o posredovanju u prometu nekretnina i Zakon o obveznim odnosima. U slučaju sporova, ugovara se nadležnost suda u Splitu.