

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Članak 1.

Ovim Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: **Opći uvjeti**) uređuju se međusobni odnosi između agencije za posredovanje u prometu nekretnina (u daljnjem tekstu: **Posrednik**) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: **Nalogodavac**) koja s Posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju. Ovi Opći uvjeti čine sastavni dio svakog ugovora o posredovanju sklopljenog između Posrednika i Nalogodavca.

Članak 2.

Pojmovi koji se koriste u ovim Općim uvjetima imaju sljedeće značenje:

- **Posrednik u prometu nekretnina** – **MEDIA CONCEPT d.o.o.**, Matulji, Bregi, Zvančiči 54E.
 - **Posredovanje u prometu nekretnina** obuhvaća radnje koje poduzima posrednik radi povezivanja nalogodavca i treće osobe te vođenja pregovora i pripreme sklapanja pravnih poslova čiji je predmet određena nekretnina, osobito kupnja, prodaja, zamjena, najam, zakup i drugi srodni poslovi.
 - **Nekretnine** su čestice zemljišta zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno povezano na njegovoj površini ili ispod nje, u skladu s odredbama propisa kojima se uređuje vlasništvo i druga stvarna prava.
 - **Nalogodavac** je fizička ili pravna osoba koja s posrednikom u prometu nekretnina sklapa pisani ugovor o posredovanju, uključujući prodavatelja, kupca, zakupodavca, zakupnika, najmodavca, najmoprimca te ostale moguće sudionike u prometu nekretnina.
 - **Treća osoba** je osoba koju posrednik nastoji dovesti u vezu s nalogodavcem radi pregovora o sklapanju pravnog posla čiji je predmet određena nekretnina.
 - **Posrednička naknada** predstavlja iznos koji je nalogodavac obavezan platiti posredniku za pružene usluge posredovanja.
 - **Povezane osobe** se smatraju osobito: bračni /izvanbračni drug, životni partner, roditelji, djeca, posvojitelji/posvojenici, braća/sestre, članovi zajedničkog kućanstva, punomoćnici, zakonski zastupnici, prokuristi, trgovačka društva u kojima treća osoba izravno ili neizravno ima udjele ili upravljačka prava, povezana društva u smislu propisa kojima se uređuju trgovačka društva, novoosnovana društva osnovana radi stjecanja predmetne nekretnine, svaka druga fizička ili pravna osoba koja postupa po nalogu, za račun ili u interesu osobe koju je Posrednik doveo u vezu s Nalogodavcem.
-

PONUDA NEKRETNINA

Članak 3.

Ponuda nekretnina temelji se na podacima koje Posrednik zaprimi od nalogodavca, bilo usmenim bilo pisanim putem. Moguće su pogreške u opisu ili cijeni nekretnine, kao i mogućnost da je oglašavana nekretnina već prodana ili iznajmljena odnosno da je vlasnik odustao od njezine prodaje.

Sve ponude i obavijesti koje Posrednik dostavi smatraju se poslovnim tajnom te ih primatelj (nalogodavac) smije priopćiti trećim osobama isključivo uz prethodno pisano odobrenje Posrednika.

Ako je primatelj već bio upoznat s nekretninom koja mu je ponuđena putem Posrednika, dužan je o tome bez odgađanja obavijestiti Posrednika pisanim putem, elektroničkom poštom (e-mailom) ili preporučenom pošiljkom.

UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 4.

Ugovorom o posredovanju Posrednik se obvezuje dovesti Nalogodavca u vezu s osobom koja je zainteresirana za pregovore radi sklapanja ugovora, dok se Nalogodavac obvezuje Posredniku isplatiti ugovorenu naknadu ako do sklapanja ugovora dođe.

Posrednički ugovor sklapa se u pisanom obliku između Posrednika i Nalogodavca. U ugovoru moraju biti istinito, potpuno i točno navedeni svi bitni podaci koji su potrebni za kupnju odnosno prodaju nekretnine.

Članak 5.

Ako je nekretnina u suvlasništvu više osoba, za njezinu prodaju potreban je pisani pristanak svih suvlasnika, koji se daje prihvaćanjem odnosno potpisivanjem ugovora o posredovanju.

PRAVA I OBVEZE POSREDNIKA

Članak 6.

Potpisom ugovora o posredovanju u prometu nekretnina Posrednik preuzima obvezu osobito:

1. poduzimati radnje radi pronalaska osobe te njezina dovođenja u vezu s Nalogodavcem u svrhu sklapanja posredovanog pravnog posla;
 2. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom vrijednošću usporedivih nekretnina;
 3. pribaviti te izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini;
 4. poduzeti potrebne aktivnosti radi predstavljanja i promidžbe nekretnine na tržištu, oglasiti je na odgovarajući način te izvršiti i druge radnje ugovorene između stranaka
 5. omogućiti ili uskratiti razgledavanje nekretnine, vodeći računa o interesima Nalogodavca i vlastitoj stručnoj procjeni te postupajući s pažnjom dobrog stručnjaka;
 6. čuvati osobne podatke Nalogodavca te, kada to Nalogodavac pisanim putem zatraži, kao poslovnu tajnu čuvati podatke o nekretnini, kao i sve informacije koje se odnose na nekretninu ili posao za koji posreduje;
 7. kada je predmet posredovanja zemljište, provjeriti njegovu namjenu u skladu s propisima kojima je uređeno prostorno uređenje;
 8. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima koje su mu poznate ili bi mu morale biti poznate, a koje su od značaja za namjeravani pravni posao;
 9. izvijestiti Nalogodavca o svim važnim okolnostima vezanim uz namjeravani posao koje su mu poznate ili bi mu, s obzirom na profesionalnu pažnju, morale biti poznate;
 10. prenijeti ugovor na drugog posrednika samo ako je to izričito ugovoreno s Nalogodavcem, pri čemu Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu isključivo s agencijom s kojom je zaključio ugovor;
 11. prema vlastitoj stručnoj procjeni i interesima Nalogodavca omogućiti ili uskratiti razgledavanje nekretnine trećim osobama, postupajući pritom s pažnjom dobrog stručnjaka.
-

OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 7.

Potpisivanjem ugovora o posredovanju u prometu nekretnina Nalogodavac se osobito obvezuje:

1. pravodobno obavijestiti Posrednika o svim okolnostima koje su važne za obavljanje poslova posredovanja te mu dati točne podatke o nekretnini, a ako raspolaže odgovarajućom dokumentacijom, staviti na uvid lokacijsku, građevinsku ili uporabnu dozvolu odnosno lokacijsku informaciju za nekretninu koja je predmet posredovanja, kao i dokaze o ispunjenju obveza prema trećim osobama;
2. Posredniku omogućiti uvid u isprave kojima dokazuje pravo vlasništva ili drugo stvarno pravo na nekretnini te ga upoznati sa svim uknjiženim i neuknjiženim teretima koji postoje na nekretnini;
3. omogućiti Posredniku i trećim osobama razgledavanje nekretnine;
4. obavijestiti Posrednika o svim bitnim činjenicama koje se odnose na nekretninu, uključujući njezin opis i traženu cijenu;
5. isplatiti Posredniku ugovorenu posredničku naknadu;
6. naknaditi Posredniku troškove koji prelaze uobičajene troškove posredovanja, ako je to između stranaka izričito ugovoreno;
7. bez odgađanja pisanim putem obavijestiti Posrednika o svim promjenama koje se odnose na posao za koji je Posrednik ovlašten, osobito o promjenama vezanim uz vlasništvo nekretnine;
8. ako želi ostati nepoznat trećoj osobi, nije dužan otkriti svoj identitet sve do trenutka sklapanja pravnog posla.

(2) Nalogodavac nije obavezan započeti pregovore niti zaključiti pravni posao s trećom osobom koju mu je Posrednik pronašao, a svaka odredba ugovora o posredovanju kojom bi se ugovorilo suprotno smatra se ništetnom.

(3) Ako Nalogodavac ne postupa u dobroj vjeri, odgovara Posredniku za nastalu štetu te mu je dužan naknaditi sve učinjene troškove, koji ne mogu biti manji od jedne trećine niti veći od iznosa ugovorene posredničke naknade za predmetni posao.

POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 8.

Pravo na posredničku naknadu Posrednik stječe isključivo na temelju pisanog ugovora o posredovanju sklopljenog s Nalogodavcem. Zabranjeno je naplatiti posredničku naknadu od treće osobe koja u pravnom poslu stječe svojstvo kupca, najmoprimca ili drugog stjecatelja prava, osim ako je ta osoba samostalno i dobrovoljno s Posrednikom sklopila pisani ugovor o posredovanju.

Posrednik ostvaruje pravo na cjelokupnu posredničku naknadu odmah po sklapanju prvog pravnog akta koji ugovorne strane zaključuje, bilo da se radi o predugovoru ili kupoprodajnom ugovoru, osim ako je ugovorom o posredovanju drukčije određeno. Na ugovorenu naknadu obračunava se PDV.

Članak 9.

Ako Nalogodavac samoinicijativno ponudi Posredniku naknadu u iznosu većem od ugovorenog, Posrednik je ovlašten prihvatiti takvu nagradu.

Članak 10.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu troškova koji su bili nužni za izvršenje naloga te zahtijevati da mu se unaprijed isplate sredstva potrebna za pokriće određenih izdataka.

Članak 11.

Ako u postupku posredovanja Nalogodavac sam ili putem treće osobe pronađe zainteresiranu osobu, Posrednik ima pravo, u skladu s načelom savjesnosti, naplatiti stvarno nastale troškove povezane s predmetnim poslom.

Članak 12.

Smatrat će se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu uspostavljanje veze s drugom osobom radi pregovora o sklapanju posredovanog pravnog posla ako je omogućio Nalogodavcu kontakt s fizičkom ili pravnom osobom s kojom je pregovarao o sklapanju pravnog posla, a osobito kada je:

- neposredno doveo ili uputio Nalogodavca odnosno treću osobu na razgledavanje predmetne nekretnine;
- organizirao sastanak između Nalogodavca i druge ugovorne strane radi vođenja pregovora o sklapanju pravnog posla;
- Nalogodavcu ili trećoj osobi priopćio ime, broj telefona ili telefaksa osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili joj omogućio uvid u točnu lokaciju nekretnine koja je predmet interesa.

CJENIK USLUGA

Članak 13.

KUPOPRODAJA

Posrednička naknada obračunava se kao postotak od ukupno ostvarene kupoprodajne cijene.

Najviša **ukupna** naknada: prema dogovoru

Najniža **ukupna** naknada u slučaju kada Posrednik ima sklopljen ugovor o posredovanju sa oba nalogodavca (prodavatelj/kupac): 6 % ali ne manje od 2.000,00 EUR.

Prodaja nekretnine

Naknada za posredovanje pri prodaji nekretnine, koju plaća **prodavatelj**, iznosi **3 %**, ali ne manje od **2.000,00 EUR**.

Kupnja nekretnine

Naknada za posredovanje pri kupnji nekretnine, koju plaća **treća osoba/kupac** koji je sklopio sa Posrednikom ugovor o posredovanju, iznosi **3 %**, ali ne manje od **2.000,00 EUR**.

Zamjena nekretnina

Kod zamjene nekretnina svaka ugovorna strana plaća posredničku naknadu koja se obračunava prema vrijednosti nekretnine koju stječe zamjenom, u visini od **3 %**, ali ne manje od **2.000,00 EUR**.

ZAKUP I NAJAM

Iznajmljivanje – naknada koju plaća najmodavac (zakupodavac)

- jednokratna naknada u visini **100 %** mjesečne najamnine/zakupnine;
-

Unajmljivanje – naknada koju plaća najmoprimac (zakupnik)

- jednokratna naknada u visini **100 %** mjesečne najamnine/zakupnine;

OSTALE USLUGE

Ako nisu uključene u ugovorenu posredničku naknadu, dodatne usluge naplaćuju se prema stvarno izvršenom radu.

PDV nije uključen u navedene iznose.

U iskazane cijene nisu uračunate upravne pristojbe niti druge administrativne naknade.

Iznos koji je naplaćen za poslovno savjetovanje uračunava se u posredničku naknadu kod prodaje nekretnine.

PRESTANAK UGOVORA

Članak 14.

Ugovor o posredovanju sklapa se na razdoblje od **12 mjeseci** te prestaje istekom vremena na koje je zaključen, osim ako je u tom razdoblju sklopljen pravni posao za koji je Posrednik posredovao ili ako neka od ugovornih strana ugovor otkáže.

Ako u navedenom roku ne dođe do realizacije pravnog posla, ugovor se automatski produžuje i ostaje na snazi sve dok jedna od ugovornih strana pisanim putem ne otkáže daljnju suradnju.

Nalogodavac će priznati pravo na posredovanje i nakon isteka ugovora ako je kontakt s trećom osobom ostvaren tijekom trajanja ugovora.

Ako Nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor zbog odustajanja od daljnje prodaje nekretnine, obvezan je Posredniku, u roku od **8 (osam) dana**, nadoknaditi sve troškove posredovanja nastale do dana raskida ugovora.

Ako Nalogodavac prije isteka ugovorenog roka jednostrano raskine ugovor o isključivom posredovanju, dužan je Posredniku u roku od **8 (osam) dana** nadoknaditi sve troškove posredovanja nastale do raskida ugovora, ali ne manje od **2.000,00 EUR + PDV**.

Po isteku ugovora nakon proteka razdoblja od 12 mjeseci, ugovorne strane nemaju međusobnih potraživanja, osim onih koja proizlaze iz izričito ugovorenih obveza.

Nalogodavac je obvezan Posredniku nadoknaditi sve troškove za koje je ugovorom izričito određeno da ih posebno snosi.

Ako nakon prestanka ugovora o posredovanju ili ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac ili s njime povezana osoba zaključi pravni posao s trećom osobom do koje je došao zahvaljujući djelovanju Posrednika za vrijeme trajanja ugovora, obvezan je Posredniku isplatiti posredničku naknadu u cijelosti.

Članak 15.

Prigovore na rad agencije stranka može upisati u knjigu evidencije prigovora potrošača koja se nalazi u poslovnim prostorijama agencije.

Članak 16.

Na sve odnose između Posrednika, Nalogodavca i ostalih osoba na koje se odnosi ovaj pravni odnos, a koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina te Zakona o obveznim odnosima.

U slučaju nastanka spora ugovorne strane obvezuju se da će prije pokretanja sudskog postupka pokušati spor riješiti mirnim putem, ukoliko takav način rješavanja spora ne uspije, spor će se pokrenuti pred nadležnim sudom u Rijeci

Članak 19.

Potpisivanjem ugovora o posredovanju Nalogodavac daje izričitu suglasnost društvu **MEDIA CONCPET d.o.o.** za korištenje osobnih podataka i drugih podataka sadržanih u ugovoru te potvrđuje da je upoznat s načinom njihove obrade.

Osobni podaci obrađuju se u skladu s odredbama Opće uredbe o zaštiti podataka (GDPR), Zakona o provedbi Opće uredbe o zaštiti podataka te svih drugih važećih propisa kojima se uređuje zaštita osobnih podataka.

Svi prikupljeni podaci smatraju se povjerljivima i ne smiju se dostavljati trećim osobama, osim kada je njihovo otkrivanje nužno radi izvršenja ugovorenih ili zakonom propisanih obveza.

Vrijedi od 7. srpnja 2026.