

**OPĆI UVJETI POSREDOVANJA U PROMETU NEKRETNINA
REMINGTON REALTY d.o.o.****1. UVOD**

(1) REMINGTON REALTY d.o.o. (dalje u tekstu: **Posrednik**) je posrednik koji poduzima relevantne radnje koje se odnose na povezivanje nalogodavca kupca/najmoprimca/zakupoprimca i nalogodavca prodavatelja/najmodavca/zakupodavca (dalje u tekstu zajedno: **Nalogodavac** ili **Nalogodavci**) te na pregovore i pripreme za sklapanje pravnih poslova kojima je cilj:

a. prijenos prava vlasništva nad nekretninom (bilo izravni prijenos bilo neizravni prijenos do kojeg dolazi prijenosom poslovnih udjela u trgovačkom društvu koje je vlasnik ciljane nekretnine),

b. osnivanje zakupa ili najma na ciljanoj nekretnini.

Ovim Općim uvjetima definirana je i obveza Nalogodavaca na isplatu određene posredničke naknade Posredniku ako posredovani pravni posao bude sklopljen.

Nalogodavci prihvaćaju ove Opće uvjete posredovanja u prometu nekretnina te sva prava i obveze koje proizlaze iz istih.

2. ELEKTRONIČKA KOMUNIKACIJA

(1) Komunikacija između Nalogodavaca i Posrednika odvijati će se elektroničkim putem. Nalogodavac se slaže da svi ugovori, obavijesti, objave i drugi oblici komunikacije koje Posrednik šalje elektroničkim putem ispunjavaju sve zakonske uvjete da takva komunikacija bude u pisanom obliku.

3. OBVEZE POSREDNIKA

(1) Sklapanjem Ugovora o posredovanju s Nalogodavcem Posrednik se obvezuje nastojati naći i dovesti u vezu Nalogodavca s drugom ugovornom stranom (prodavateljem/kupcem/najmoprimcem/najmodavcem/zakupoprimcem/zakupodavcem) radi sklapanja posredovanoga posla.

(2) Posrednik će, u obavljanju radnji u vezi s poslom koji je predmet posredovanja, postupati s povećanom pažnjom, prema pravilima struke i običajima, međutim Posrednik ne odgovara ako i pored potrebne brižljivosti ne uspije u svom nastojanju da dođe do sklapanja posredovanog pravnog posla.

(3) Posrednik se obvezuje sudjelovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora o kupoprodaji osim u slučaju kada se Nalogodavac protivi sudjelovanju Posrednika u pregovorima u kojem slučaju Posrednik ostvaruje pravo na cjelokupnu posredničku naknadu koju je ugovorio s Nalogodavcem i u slučaju da ne sudjeluje u pregovorima.

(4) Posrednik se obvezuje na zahtjev Nalogodavca upoznati istog s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine, pribaviti i izvršiti uvid te dati na uvid Nalogodavcu koji je kupac isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na nekretnini koja je predmet kupoprodaje (zemljišno knjižni izvadak, kopija katastarskog operata, uporabna dozvola, energetska certifikat, i sl.) i obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Posredniku poznate.

(5) Posrednik se obvezuje 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.

(6) Posrednik nije obavezan omogućiti pregled nekretnina ili prezentirati podatke o istima zainteresiranoj trećoj strani (Nalogodavcu koji je kupac/najmoprimac/zakupoprimac) bez da zainteresirana treća strana (kupac) prethodno pismeno prihvati ove Opće uvjete poslovanja Posrednika kao i uvjete pod kojima se pojedina nekretnina prodaje kao i obveze koje iz tih uvjeta proizlaze.

(7) Posrednik može prenijeti Ugovor o posredovanju na druge posrednike bez suglasnosti Nalogodavca. U tom slučaju Nalogodavac ostaje u ugovornom odnosu samo s Posrednikom s kojim je sklopio Ugovor o posredovanju, ali Posrednik neće biti odgovoran ukoliko ne dođe do sklapanja pravnog posla posredovanjem potposrednika.

(8) Posrednik može sklopiti ugovor o posredovanju s obje ugovorne strane koje međusobno dovede u vezu (Nalogodavac koji je prodavatelj/najmodavac/zakupodavac i Nalogodavac koji je kupac/najmoprimac/zakupoprimac) radi sklapanja posredovanog pravnog posla te navedeni ugovorni odnos ni na koji način neće utjecati na prava i obveze pojedine ugovorne strane preuzete ovim Općim uvjetima poslovanja, osim ako Ugovorom o posredovanju nije drugačije određeno.

4. OBVEZE NALOGODAVCA

(1) Nalogodavac koji je prodavatelj se obvezuje:

- 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;

- 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,

- osigurati Posredniku i trećoj osobi zainteresiranoj za zaključivanje posredovanoga posla razgledavanje nekretnine koja je predmet kupoprodaje,

- obavijestiti posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis predmetne nekretnine i cijenu,

- nakon sklapanja posredovanoga pravnog posla isplatiti Posredniku posredničku naknadu

- ako je to izričito ugovoreno Ugovorom o posredovanju, nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove posredovanja,

- obavijestiti posrednika pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom za koji je ovlastio Posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini.

(2) U slučaju kršenja svojih obveza iz čl. 4.1. ovih Općih uvjeta poslovanja, Nalogodavac koji je prodavatelj/najmodavac/zakupodavac je dužan Posredniku nadoknaditi nastalu štetu do visine iznosa posredničke naknade za posredovani pravni posao koja je ugovorena Ugovorom o posredovanju s Nalogodavcem koji je prodavatelj/najmodavac/zakupodavac.

(3) Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je Posrednik našao.

Nalogodavac će posredniku odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri te je dužan nadoknaditi Posredniku sve troškove učinjene tijekom posredovanja do maksimalnog iznosa koji odgovara visini ugovorene posredničke naknade u Ugovoru o posredovanju.

5. PROMOTIVNI MATERIJALI

(1) Nalogodavac koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac se obvezuje prenijeti na Posrednika pravo korištenja promotivnog materijala (video, tlocrti, fotografije i ostalo) koje su autorsko djelo prodavatelja/zakupodavca/najmodavca, u opsegu potrebnom za obavljanje posredničkog posla te jamči da je nositelj imovinskih autorskih prava koja na to ovlašćuju, kao i da se predmetnim korištenjem ne povređuju imovinska i moralna autorska prava trećih osoba. Nalogodavca je upoznat da će se predmetni promotivni materijali koristiti radi promoviranja prodaje nekretnine, uključujući i promoviranje nekretnine u medijima po izboru Posrednika. Posebno se

utvrđuje da se za korištenje promotivnih materijala ne plaća naknada, a Nalogodavac jamči da se njihovim korištenjem ne povređuju prava trećih osoba te Posrednik neće biti u obvezi platiti naknadu bilo kojoj trećoj osobi ili postupiti po drugom zahtjevu te osobe.

(2) U slučaju da autor ili druga osoba koja je raspolaže imovinskim autorskim pravima postavi osnovani novčani zahtjev prema Posredniku radi neovlaštenog korištenja autorskog djela, Nalogodavac se obvezuje Posredniku podmiriti cjelokupni iznos koji je Posrednik morao platiti toj osobi autoru zbog neovlaštenog korištenja tog autorskog djela te mu nadoknaditi troškove koje je zbog toga imao. U slučaju da autor ili druga osoba koja raspolaže imovinskim autorskim pravima postavi nenovčani zahtjev (npr. prestanak korištenja) Posrednik će postupiti po takvom zahtjevu ne ulazeći u procjenu njegove osnovanosti, a Nalogodavac je obvezan platiti Posredniku trošak koje je u svezi navedenog imao.

(3) Nalogodavac daje izričitu privolu Posredniku da fotografira i snima predmetnu nekretninu te iste snimke i fotografije oglašava na web-stranicama i pisanim oglasnicima te oglasnicima u elektronskom obliku i svim drugim medijima po izboru Posrednika. U tom slučaju, imovinsko autorsko pravo na cjelokupni nastali promotivni materijal pripada Posredniku. Nalogodavac nije ovlašten ni na koji način koristiti niti ustupiti trećima navedeni materijal, jer u protivnom odgovara za štetu Posredniku.

6. POSREDNIČKA NAKNADA

(1) Iznos posredničke naknade za sklapanje posredovanog pravnog posla koji su u obvezi platiti Nalogodavac koji je prodavatelj/najmodavac/zakupodavac definiran je Ugovorom o posredovanju sklopljenim između Posrednika i Nalogodavca koji je prodavatelj/najmodavac/zakupodavac.

(2) Iznos posredničke naknade koju je u obvezi platiti Nalogodavac koji je kupac/najmoprimac/zakupoprimac istaknut je na oglasu i/ili brošuri svake pojedine nekretnine koja je predmet kupoprodaje/najma/zakupa.

(3) U slučaju da iznos posredničke naknade za sklapanje posredovanog pravnog posla koju je u obvezi platiti Nalogodavac koji je kupac nije istaknut na oglasu i/ili brošuri nekretnine koja je predmet kupoprodaje, posrednička naknada za sklapanje posredovanog pravnog posla iznosi 3% od ugovorene kupoprodajne cijene nekretnine koja je premet kupoprodaje, uvećano za zakonski iznos PDV-a, osim ako Ugovorom o posredovanju između Posrednika i Nalogodavca koji je kupac nije drugačije ugovoreno.

(4) U slučaju da iznos posredničke naknade za sklapanje posredovanog pravnog posla koju je u obvezi platiti Nalogodavac koji je najmoprimac/zakupoprimac nije istaknut na oglasu i/ili brošuri nekretnine koja je predmet najma/zakupa, posrednička naknada iznosi 8% od ukupne ugovorene vrijednosti najma/zakupa, uvećano za zakonski iznos PDV-a, osim ako Ugovorom o posredovanju između Posrednika i Nalogodavca koji je najmoprimac/zakupoprimac nije drugačije ugovoreno.

(5) Iznos posredničke naknade za sklapanje posredovanog pravnog posla koju su u obvezi platiti Nalogodavac koji je prodavatelj/najmodavac/zakupodavac i/ili Nalogodavac koji je kupac/najmoprimac/zakupoprimac zaračunava se na ukupni iznos prodajne cijene/cijene zakupa/cijene najma ugovorene posredovanim pravnim poslom.

(6) U slučaju obveze zaračunavanja PDV-a na prodajnu cijenu/cijenu zakupa/cijenu najma, ukupnim iznosom prodajne cijene/cijena najma/cijene zakupa smatra se cijena s PDV-om.

(7) Posredniku pripada cjelokupna ugovorena posrednička naknada za sklapanje posredovanog pravnog posla ugovorena s pojedinom ugovornom stranom bez obzira je li ima ili dobije nalog za posredovanje ili sklopi ugovor o posredovanju s obje ugovorne strane ili samo s jednom ugovornom stranom (Nalogodavcem koji je prodavatelj/najmodavac/zakupodavac i/ili kupac/najmoprimac/zakupoprimac).

(8) Posrednička naknada dospijeva na naplatu u roku od 8 (osam) dana od dana isplate kapare/garantnog pologa ili potpisa glavnog Ugovora o kupoprodaji/zakupu/najmu. Nalogodavac prodavatelj/zakupodavac/najmodavac je Posredničku naknadu dužan isplatiti na Posrednikov poslovni račun IBAN HR 3323400091111031912 otvoren kod društva Privredna banka Zagreb, SWIFT PBZGHR2X, Radnička cesta 50, 10000 Zagreb.

(9) Posredničku naknadu za sklapanje posredovanog pravnog posla Nalogodavac koji je kupac dužan je platiti Posredniku odmah po isplati kapare/garantnog pologa ili najkasnije istovremeno s isplatom ugovorene kupoprodajne cijene/cijene zakupa/cijene najma za nekretninu koja je predmet kupoprodaje/zakupa/najma (pod preduvjetom da period od isplate kapare/garantnog pologa do trenutka isplate ugovorene kupoprodajne cijene/cijena najma/cijene zakupa nije duži od 30 (trideset) dana u kojem slučaju je Nalogodavac koji je kupac/zakupoprimac/najmoprimac obvezan platiti posredničku naknadu odmah po isplati kapare/garantnog pologa), ali najkasnije u roku 8 (osam) dana od sklapanja ugovora o kupoprodaji/zakup/najmu nekretnine koja je predmet kupoprodaje/zakupa/najma.

(10) Posrednik ima pravo na posredničku naknadu za sklapanje posredovanog pravnog posla i u slučajevima kada posredovani pravni posao umjesto Nalogodavca zaključi:

- bračni drug Nalogodavca,
- potomak Nalogodavca,
- prednik Nalogodavca,
- član kućanstva Nalogodavca,
- trgovačko društvo nad kojim Nalogodavac ili bilo koja gore navedena osoba ima bilo kakav oblik kontrole.

(11) Pravo na posredničku naknadu za sklapanje posredovanog pravnog posla od Nalogodavca koji je prodavatelj/najmodavac/zakupodavac i Nalogodavca koji je kupac/najmoprimac/zakupoprimac, Posrednik stječe ne samo za vrijeme trajanja Ugovora o posredovanju nego i u slučaju da se posredovani pravni posao zaključi u roku od 12 mjeseci od prestanka važenja Ugovora o posredovanju.

(12) U slučaju da Nalogodavac koji je prodavatelj nije isplatio Posredniku posredničku naknadu koju je u obvezi platiti Nalogodavac koji je prodavatelj prije trenutka isplate ugovorene kupoprodajne cijene/cijene najma/cijene zakupa za nekretninu koja je predmet kupoprodaje/najma/zakupa, isti je dužan trećoj osobi, odnosno Nalogodavcu koji je kupac/zakupoprimac/najmoprimac/javnom bilježniku/upravitelju escrow računa dati nepozivu uputu da u trenutku isplate kapare/garantnog pologa/ugovorene kupoprodajne cijene/cijene zakupa/cijene najma za nekretninu koja je predmet kupoprodaje/zakupa/najma, posredničku naknadu koju je u obvezi platiti Nalogodavac koji je prodavatelj isplati na račun posrednika iz članka 6.8. ovih Općih uvjeta i da tako umanjenu ugovorenu kupoprodajnu cijenu isplati na račun Nalogodavca koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac.

7. PRIJENOS POSLOVNIH UDJELA

(1) U slučaju da će predmet kupoprodaje biti poslovni udjeli (odnosno vlasnički udjeli) u trgovačkom društvu ili bilo kojoj drugoj pravnoj osobi koja je vlasnik nekretnine, na odgovarajući način će se između ugovornih strana primjenjivati odredbe ovih Općih uvjeta poslovanja Posrednika.

(2) U navedenom slučaju Posrednik ostvaruje pravo na posredničku naknadu za posredovanje u prodaji poslovnih udjela (odnosno drugih vlasničkih udjela) u pravnoj osobi koja je vlasnik nekretnine, a visina posredničke naknade će se utvrditi s obzirom na cijenu poslovnih udjela (odnosno vlasničkih udjela) u društvu, a u visini utvrđenoj u zaključenom Ugovoru o posredovanju između Posrednika i Nalogodavca.

8. REGISTRACIJA KUPACA

(1) Posrednik se u periodu trajanja sklopljenog Ugovora o posredovanju s Nalogodavcem koji je prodavatelj/zakupodavac/najmoprimac obvezuje istome registirati sve treće osobe, odnosno Nalogodavce koji su kupci/zakupoprimci/najmoprimci kojima je prezentirao pojedinu nekretninu

(2) Prezentacijom pojedine nekretnine trećoj osobi, odnosno Nalogodavcu koji je kupac/zakupoprimac/najmoprimac u smislu odredbi ovih Općih uvjeta poslovanja ima se smatrati prezentacija fotografija interijera i eksterijera, prezentacija tlocrta, a posebice davanje informacije o točnoj lokaciji pojedine nekretnine i to osobno u uredima Posrednika ili na drugoj lokaciji na kojoj Posrednik i treća osoba ili Nalogodavac koji je

kupac/zakupodavac/najmodavac održe sastanak ili putem emaila ili putem pošte poslano na kućnu ili poslovnu adresu treće osobe ili Nalogodavca koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac.

(3) Registracija će minimalno sadržavati puno ime i prezime ili tvrtku treće osobe ili Nalogodavca koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac i dio email adrese. Registracija će biti poslana putem emaila na email adresu Nalogodavca koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac koja je ugovorena Ugovorom o posredovanju.

(4) Ugovorne strane suglasno utvrđuju da registracija pojedine treće osobe odnosno Nalogodavca koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac koja je dostavljena Nalogodavcu koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac na način opisan u članku 8.3. ovih Općih uvjeta potvrđuje da je Posrednik ispunio svoje ugovorne obveze dovođenja u vezu s Nalogodavcem koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac, treće osobe odnosno Nalogodavca koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac koji bi s Nalogodavcem koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac pregovarao o sklapanju ugovora o kupoprodaji/zakupu/najmu na temelju kojeg Nalogodavac koji je prodavatelj/zakupodavac/Najmodavac prodaje/daje u zakup/daje u najam nekretninu koja je predmet kupoprodaje/najma/zakupa.

(5) Ukoliko je Nalogodavac koji je prodavatelj/zakupoprimalac/najmoprimalac već ranije (prije trenutka podnošenja registracije za pojedinu treću osobu, odnosno Nalogodavca koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac) stupio u kontakt s pojedinom trećom osobom, odnosno Nalogodavcem koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac čiju je registraciju Nalogodavcu koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac podnio Posrednik, Nalogodavac koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac je dužan bez odgođanja o istome izvijestiti Posrednika, kao i dostaviti dokaze o prethodnoj registraciji iste treće osobe, odnosno Nalogodavca koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac, te će se u protivnom smatrati da je Posrednik doveo u vezu Nalogodavca koje je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac i treću osobu, odnosno Nalogodavac koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac.

(6) Nalogodavac koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac se obvezuje odbiti dovođenje u vezu s istom osobom (trećom osobom ili Nalogodavcem koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac koju je registrirao Posrednik sukladno odredbama ovog članka) putem drugog posrednika, a ako to učini tada obveze preuzete tim posredovanjem ne mogu utjecati na obvezu Nalogodavca koji je prodavatelj/zakupodavac/najmodavac da prema ovim Općim uvjetima poslovanja i sklopljenom ugovoru o posredovanju isplati osredniku ugovorenu posredničku naknadu za posredovanje u sklapanju pravnog posla, ako je s tom osobom (trećom osobom ili Nalogodavcem koji je kupac/zakupoprimalac/najmoprimalac) sklopio Ugovor o kupoprodaji putem drugog posrednika.

9. TROŠKOVI

(1) Troškovi odvjetničkog zastupanja, troškovi sudskih pristojbi, troškovi javnog bilježnika, troškovi prijevoda dokumentacije na jezik Nalogodavca, troškovi pravne i/ili građevinske ili druge vrste analize nekretnine (koje ne predstavljaju zakonsku obvezu Posrednika) koja je predmet kupoprodaje/zakupa/najma te svi ostali troškovi koji su potrebni za zaključenje i provedbu posredovanog pravnog posla, nisu uključeni u iznos posredničke naknade.

(2) Posrednik nije ovlašten tereti Nalogodavca za troškove koji nisu uključeni u iznos posredničke naknade osim u slučaju kada je Nalogodavac prethodno dao nalog Posredniku da iste podmiri u ime i za račun Nalogodavca.

10. ODGOVORNOST POSREDNIKA

(1) Posrednik ne odgovara Nalogodavcu za legalnost nekretnine koja je predmet kupoprodaje/zakupa/najma kao niti za ispravnost, točnost i/ili legalnost dokumentacije temeljem koje je nekretnina koja je predmet kupoprodaje/zakupa/najma izgrađena i/ili upisana u katastarski operat i/ili zemljišne knjige.

(2) Posrednik ne odgovara za ispravnost i/ili točnost prijedloga nacрта predugovora i/ili ugovora o kupoprodaji/najmu/zakupu kojeg odvjetnički ured kojeg je angažirao Posrednik izradi prema nalogu Nalogodavca.

(3) U slučaju da Nalogodavac zatraži imena i/ili kontakte odvjetnika, inspektora, inženjera, obrtnika ili drugih stručnjaka od Posrednika, bilo koja imena i/ili kontakti koje Posrednik prosljedi Nalogodavcu neće se smatrati preporukom ili potvrdom o sposobnosti osoba ili osobe na koju ili koje je Posrednik uputio Nalogodavca. Nalogodavac preuzima punu odgovornost za svoj odabir(e) svih pružatelja usluga.

11. PRIKUPLJANJE OSOBNIH PODATAKA

(1) Nalogodavac daje izričitu privolu da Posrednik, potposrednik i poslovno povezane osobe s Posrednikom sukladno zakonskim propisima prikupljaju i obrađuju osobne i druge podatke u svrhu obrade predmeta, a radi ostvarivanja interesa Nalogodavca kao i u marketinške svrhe potrebne radi ispunjenja obveza preuzetih Ugovorom o posredovanju. Nalogodavac potvrđuje da je obaviješten o namjeri korištenja osobnih i drugih podataka i o pravu da se takvoj ponudi usprotivi, da je upoznat s postojanjem prava na pristup i ispravak podataka koji se na njega odnose i potvrđuje primitak ove klauzule za korištenje osobnih podataka u marketinške svrhe.

12. ZAVRŠNE ODREDBE

(1) U slučaju neusklađenosti hrvatske, njemačke i engleske verzije teksta ovih Općih uvjeta poslovanja, primjenjuje se hrvatska verzija teksta.

(2) Za slučaj spora nadležan sud u sjedištu Posrednika.