



agencija za nekretnine



agencija za nekretnine

# OPĆI UVJETI POSLOVANJA

Sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina („NN“ br.107/07)  
**AGENCIJA ZA NEKRETNINE – LARGO d.o.o.** iz Zagreba, Sv. Roka 18, donosi

## **OPĆE UVJETE POSLOVANJA**

Općim uvjetima poslovanja uređuje se poslovni odnos između Agencije za nekretnine – LARGO (u daljnjem tekstu: Agencija LARGO) kao posrednika i nalogodavca (fizičke ili pravne osobe).

Sklapanjem Ugovora o posredovanju nalogodavac potvrđuje da je upoznat i suglasan s odredbama uvjeta poslovanja Agencije LARGO.

### **Ponuda**

Ponuda Agencije LARGO sadrži podatke koji su zaprimljeni pismenim ili usmenim putem, te je uvjetovana potvrdom. Agencija LARGO zadržava mogućnost greške/zabune u opisu i cijeni nekretnine, mogućnost da je oglašena nekretnina već prodana (ili iznajmljena) ili je vlasnik odustao od prodaje (ili najma/zakupa).

Ponude i obavijesti Agencije LARGO primatelj (nalogodavac) mora čuvati kao poslovnu tajnu i samo ih uz pismeno odobrenje agencije smije prenijeti trećim osobama.

Ukoliko je primatelj ponude već upoznat s nekretninama koje mu je Agencija LARGO ponudila, obavezan je o tome agenciju bez odgode obavijestiti.

### **Obveze Agencije LARGO**

1. Sklopiti Ugovor o posredovanju s nalogodavcem u pisanom obliku (standardni ili isključivi, tzv. ekskluzivni),
2. Nastojati naći treću osobu i dovesti u vezu s nalogodavcem radi sklapanja posredovanog posla,
3. Upoznati nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine,
4. Upozoriti nalogodavca sa nedostacima nekretnine,
5. Izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini i upozoriti nalogodavca na očite nedostatke i moguće rizike zbog neuređenog zemljišnoknjižnog stanja nekretnine,
6. Obaviti potrebne radnje radi predstavljanja (prezentacije) nekretnine na tržištu i oglasiti nekretninu na način koji odredi agencija,
7. Omogućiti pregled nekretnine,

8. Čuvati osobne podatke nalogodavca, te po pisanom nalogu nalogodavca čuvati kao poslovnu tajnu podatke o nekretnini za koju posjeduje ili u vezi s tom nekretninom ili s poslom za koji posreduje,
9. Obavijestiti nalogodavca o svim okolnostima značajnim za namjeravani posao koji su Agencija LARGO i nalogodavac ugovorili,
10. Posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja pravnog posla kupoprodaje,
11. Nazočiti sklapanju pravnog posla (Predugovora i Ugovora ili bilo kojeg drugog dokumenta kojim bi nekretnina mijenjala status),
12. Nazočiti primopredaji nekretnine koja je predmet pravnog posla,
13. Ako je predmet sklapanja ugovora zemljište, provjeriti namjenu predmetnog zemljišta u skladu s propisima o prostornome uređenju koji se odnose na to zemljište,
14. Ukoliko nalogodavac opunomoći Agenciju LARGO, agencija će za nalogodavca obaviti slijedeće:
  - Nakon postignutog dogovora sastaviti Predugovor i Ugovor o kupoprodaji/zamjeni/zakupu/najmu nekretnina,
  - Organizirati ovjeru potpisa ugovornih strana kod Javnog bilježnika,
  - U slučaju korištenja kredita banke obavljanje svih potrebnih radnji za realizaciju pravnog posla,
  - Podnijeti poreznu prijavu i obaviti potrebne radnje pri nadležnoj Poreznoj upravi,
  - Predati valjanu dokumentaciju za prijenos režija s prodavatelja na kupca u Elektri, Plinari, Stambenom komunalnom gospodarstvu, Toplinarstvu,
  - Sastaviti prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na kupljenim nekretninama i provesti prijenos prava vlasništva na ime kupca kod Zemljišnoknjižnog odjela nadležnog Općinskog suda.

Smatra se da je Agencija LARGO omogućila 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 ugovorne osobe radi pregovaranja za sklapanje pravnog posla,
- Nalogodavcu priopćio ime, broj telefona, telefaksa, e-maila druge osobe ovlaštene za sklapanje pravnog posla ili mu priopćio točnu lokaciju tražene nekretnine.

## Obveze nalogodavca

1. Sklopiti Ugovor o posredovanju s Agencijom LARGO, u pisanom obliku, standardni ili isključivi (tzv. ekskluzivni),
2. Obavijestiti Agenciju LARGO o svim okolnostima koje su važne za obavljanje posredovanja i predočiti točne podatke o nekretnini koja je predmet ugovora, te dati na uvid posredniku dokaze o ispunjavanju obveza prema trećoj strani,
3. 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,
4. Osigurati Agenciji LARGO i trećoj osobi zainteresiranoj za sklapanje posredovanog posla razgledavanje nekretnine uz prisutnost/pratnju djelatnika Agencije LARGO,
5. Obavijestiti Agenciju LARGO o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini što posebno uključuje opis nekretnine i cijenu,
6. Odmah nakon sklapanja posredovanog pravnog posla, odnosno Predugovora, kojim se obvezao sklopiti posredovani pravni posao, ako su Agencija LARGO i nalogodavac ugovorili da se pravo na plaćanje posredničke naknade stječe već pri sklapanju Predugovora, isplatiti Agenciji LARGO, posredničku naknadu (proviziju), osim ako nije drugačije ugovoreno,
7. Ako je to izričito ugovoreno, nadoknaditi Agenciji LARGO troškove učinjene tijekom posredovanja koje prelaze uobičajene troškove posredovanja,
8. Obavijestiti Agenciju LARGO pisanim putem o svim promjenama povezanim s poslom, za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama povezanim s vlasništvom na nekretnini,
9. Nalogodavac će odgovarati za štetu, ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri, ako je postupio prijevarno, ako je zatajio ili dao netočne podatke bitne za posao posredovanja u cilju okončanja pravnog posla, te je dužan nadoknaditi Agenciji LARGO sve troškove učinjene tijekom posredovanja, koji ne mogu biti veći od posredničke naknade za posredovani posao.

## Ostvarivanje prava na naknadu

Agencija LARGO, stječe pravo na naknadu u cijelosti u trenutku zaključenja posredovanog posla, odnosno potpisom predugovora ili ugovora kojim se nalogodavac obvezao zaključiti posredovani pravni posao.

Naknada se isplaćuje u trenutku potpisivanja predugovora ili ugovora dviju ugovornih strana.

Visina posredničkih provizija za obavljeno posredovanje prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina naplaćuje se u skladu s Ugovorom o posredovanju.

Agencija LARGO može ugovoriti pravo na naknadu troškova nužnih za izvršenje naloga i zatražiti da joj se unaprijed akontiraju sredstva za određene izdatke za troškove.

Nalogodavac je dužan platiti naknadu Agenciji LARGO i kada 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.

Agencija LARGO ima pravo na naknadu ako bračni, odnosno izvanbračni partner, potomak ili roditelj nalogodavca zaključio posredovani pravni posao s osobom s kojom je agencija nalogodavca dovela u vezu.

## Iznosi naknada

Dalje navedeni postoci plaćaju se kao posrednička naknada i na njih se obračunava PDV.

### KUPNJA

Provizija Agencije LARGO iznosi od 1% do 6% od postignutog iznosa kupoprodajne cijene nekretnine, a koja se ugovara Ugovorom o posredovanju.

Provizija se naplaćuje od kupca ukoliko je ugovorena ili ukoliko je Agencija LARGO od kupca dobila pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine.

U slučaju u kojem Agencija LARGO ima isključivi posrednički ugovor naplaćuje se provizija prema iznosu ugovorenom i navedenom u ugovoru.

### ZAMJENA

Provizija Agencije LARGO iznosi 2 % i naplaćuje se od svake strane u zamjeni, a postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom.

### NAJAM/ZAKUP

Kod Ugovora o najmu/zakup naplaćuje se postotak od iznosa mjesečne najamnine i to na slijedeći način:

Provizija od najmodavca i zakupodavca

75 % minimalno

100 % za najam ili zakup trajanja od 12 - 59 mjeseci

150 % minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

Provizija od najmoprimca i zakupnika

75 % minimalno za najam

100 % minimalno za zakup

- 100 % za najam ili zakup trajanja od 12 - 59 mjeseci
- 150 % minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

#### POSREDNIČKA SATNICA

Iznos satnice rada Agencije LARGO sa uključenim troškovima (utrošeno vrijeme, izrada i oglašavanje te ostali troškovi vezani uz posredovani posao) iznosi 250,00 kuna.

### **Prestanak ugovora**

Ugovor o posredovanju sklapa se na određeno vrijeme i 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, te je u tom slučaju ugovorna strana dužna obavijestiti pisanim putem drugu stranu o otkazu. Ako otkazni rok nije izričito određen ugovorom o posredovanju otkazni rok iznosi 7 dana od primitka otkaza. Kada je Ugovor o posredovanju u prometu nekretninama prestao otkazom, ugovorne strane nemaju jedna prema drugoj nikakve tražbine.

Stranke mogu odustati od Ugovora o posredovanju u prometu nekretnina prije isteka ugovorenog roka samo iz osobito opravdanog razloga. Nalogodavac je u tom slučaju dužan nadoknaditi agenciji učinjene troškove.

Ako u roku, ne dužem od vremena trajanja sklopljenog Ugovora o posredovanju nakon prestanka tog Ugovora, nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica djelovanja Agencije LARGO prije prestanka Ugovora o posredovanju, dužan je Agenciji LARGO platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako Ugovorom nije drugačije ugovoreno.

Kad Ugovor prestane zbog isteka vremena, nalogodavac je dužan nadoknaditi Agenciji LARGO, učinjene troškove za koje je inače bilo izričito ugovoreno da ih nalogodavac posebno plaća.

### **Suradnja s drugim agencijama**

Agencija LARGO spremna je za suradnju s drugim agencijama za posredovanje u prometu nekretnina koje poštuju temeljna etička načela (kojima se isključuje iznošenje neistinitih podataka o poslovanju radi pribavljanja poslova i stranaka, omalovažavanje drugih agencija na bilo koji drugi način, radi pribavljanja poslova i stranaka, nerealne procjene nekretnina radi pribavljanja posredničkih poslova i isključivanja drugih agencija s tržišta, istupanje u sredstvima informiranja s namjerom osobne promidžbe, a na štetu drugih agencija). Međusobna suradnja agencija temelji se na Kodeksu etike poslovanja agencija za nekretnine - članica Burze nekretnina.

### **Opće odredbe i rješavanje sporova**

Na odnose između nalogodavca i Agencije LARGO proizašle iz Ugovora o posredovanju koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima poslovanja niti Ugovorom o posredovanju, primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

## **C J E N I K:**

### **Posrednička provizija za obavljanje posredovanja prilikom kupoprodaje, zamjene, zakupa i iznajmljivanja nekretnina**

**Agencije su za obavljeno posredovanje obvezne naplatiti proviziju**

#### **KUPOPRODAJA**

Provizija se naplaćuje u postotcima od ukupnog postignutog iznosa kupoprodajne cijene:

Najviša ukupna provizija	6 %
Najniža ukupna provizija	2 %

#### **PRODAJA**

Provizija za posredovanje prilikom prodaje nekretnine (naplaćuje se od kupca)	2 – 4 % ali ne manja od 6.000,00 kuna
----------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------

Provizija se naplaćuje od kupca ako je ugovorena ili je posrednik dobio od strane kupca pismeni ili usmeni nalog za potražnjom nekretnine.

#### **ZAMJENA**

Prilikom zamjene nekretnine provizija se naplaćuje od svake strane u zamjeni, postotak se računa u vrijednosti nekretnine koju je strana stekla zamjenom.

#### **ZAKUP I NAJAM**

**IZNAJMLJIVANJE I DAVANJE U ZAKUP** – Provizija od najmodavca i zakupca:  
(postotak od mjesečne najamnine)

75 %	minimalno
100 %	za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci
100 %	minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

**UNAJMLJIVANJE I ZAKUP** – Provizija od najmoprimca i zakupnika:  
(postotak od mjesečne najamnine)

75 %	minimalno za najam
100 %	minimalno za zakup
100 %	za najam ili zakup trajanja od 12 do 59 mjeseci
150 %	minimalno za najam ili zakup trajanja od 60 mjeseci (5 godina) i više

Zagreb, 15.11.2013.