

REAL ESTATE CLASS D.O.O.

za posredovanje u prometu nekretninama

Komjate 4, Kaštel Lukšić | OIB: 29983744185 | info@re-clascroatia.com

OPĆI UVJETI POSLOVANJA

posrednika u prometu nekretninama

I. OPĆE ODREDBE

Članak 1.

Općim uvjetima poslovanja posrednika u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Opći uvjeti) uređuje se poslovni odnos između agencije za posredovanje u prometu nekretnina Real estate Class d.o.o. (u daljnjem tekstu: Posrednik) i fizičke ili pravne osobe (u daljnjem tekstu: Nalogodavac) koja s Posrednikom sklapa ugovor o posredovanju.

Opći uvjeti sastavni su dio svakog ugovora o posredovanju sklopljenog između Posrednika i Nalogodavca te se primjenjuju na sve poslovne odnose koji nastaju u okviru djelatnosti posredovanja.

Članak 2.

Pojedini pojmovi i nazivi u smislu ovih Općih uvjeta imaju sljedeće značenje:

- Posrednik u prometu nekretnina je Real estate Class d.o.o., Komjate 4, Kaštel Lukšić, OIB: 29983744185, upisan u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu pod MBS: 060500070.
- Agent posredovanja u prometu nekretninama je fizička osoba upisana u Imenik agenata posredovanja u prometu nekretnina koji se vodi pri Hrvatskoj gospodarskoj komori (HGK), Stipe Dadić, Komjate 4, Kaštel Lukšić, OIB: 36338104892.
- Posredovanje u prometu nekretnina su radnje Posrednika koje se tiču povezivanja Nalogodavca i treće osobe te pregovora i priprema za sklapanje pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina, osobito pri kupnji, prodaji, zamjeni, najmu, zakupu i sl.
- Nekretnine su čestice zemljišne površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, sukladno odredbama propisa o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.
- Nalogodavac je fizička ili pravna osoba koja s Posrednikom sklapa pisani ugovor o posredovanju (prodavatelj, kupac, zakupnik, zakupodavac, najmodavac, najmoprimac i drugi mogući sudionici u prometu nekretnina).
- Treća osoba je osoba koju Posrednik nastoji dovesti u vezu s Nalogodavcem radi pregovaranja i sklapanja pravnih poslova kojih je predmet određena nekretnina.
- Posrednička naknada je iznos koji je Nalogodavac dužan isplatiti Posredniku za usluge posredovanja, određen ugovorom o posredovanju.

II. PONUDA NEKRETNINA

Članak 3.

Ponuda nekretnina Posrednika temelji se na podacima zaprimljenim pismenim ili usmenim putem od vlasnika nekretnina i nalogodavaca. Posrednik nije odgovoran za pogreške u opisu ili cijeni nekretnine, niti za odustanak vlasnika nekretnine od posredovanog pravnog posla, kao ni za pravne nedostatke koji nisu vidljivi iz javnih evidencija.

Nalogodavac je dužan sve podatke, ponude i obavijesti zaprimljene od Posrednika čuvati kao poslovnu tajnu. Bez pisanog odobrenja Posrednika, primljene informacije ne smije priopćiti trećim osobama. Ako je Nalogodavac već upoznat s nekretninom koju mu Posrednik nudi, dužan je o tome bez odgode obavijestiti Posrednika pisanim putem ili elektroničkom poštom.

III. CIJENE NEKRETNINA

Članak 4.

Cijene nekretnina iskazane su u eurima (EUR). Posrednik upoznaje Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom usporedivih nekretnina na temelju dostupnih podataka o transakcijama na relevantnom tržištu.

IV. UGOVOR O POSREDOVANJU

Članak 5.

Ugovorom o posredovanju u prometu nekretninama (u daljnjem tekstu: Ugovor) Posrednik se obvezuje da će nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem Treću osobu radi pregovaranja i sklapanja pravnog posla o prijenosu ili osnivanju određenog prava na nekretnini, a Nalogodavac se obvezuje da će Posredniku isplatiti određenu posredničku naknadu ako taj pravni posao bude sklopljen.

Ugovor se sklapa u pisanom obliku i na određeno vrijeme. Ako ugovorne strane ne ugovore rok, smatrat će se da je Ugovor sklopljen na rok od 12 (dvanaest) mjeseci od dana potpisivanja i može se sporazumom stranaka produžiti.

U slučaju posredovanja pri kupoprodaji nekretnine koja je u suvlasništvu više osoba, potreban je pisani pristanak svih suvlasnika.

V. ISKLJUČIVO POSREDOVANJE

Članak 6.

Ugovorom o posredovanju Nalogodavac se može obvezati da za posredovani pravni posao neće angažirati nijednog drugog posrednika (isključivo posredovanje). Takva obveza mora biti izričito navedena u Ugovoru.

Ako je za vrijeme trajanja Ugovora o isključivom posredovanju Nalogodavac sklopio mimo Posrednika pravni posao putem drugog posrednika, a za koji je isključivom Posredniku bio dan nalog za posredovanje, dužan je Posredniku platiti ugovorenu posredničku naknadu, kao i moguće stvarne troškove učinjene tijekom posredovanja.

Posrednik je dužan prilikom zaključivanja ugovora o isključivom posredovanju posebno upozoriti Nalogodavca na značenje i pravne posljedice te klauzule.

VI. OBVEZE POSREDNIKA

Članak 7.

Potpisom Ugovora o posredovanju Posrednik se obvezuje osobito obavljati sljedeće:

8. nastojati naći i dovesti u vezu s Nalogodavcem osobu radi sklapanja posredovanog posla;

9. upoznati Nalogodavca s prosječnom tržišnom cijenom slične nekretnine;
10. pribaviti i izvršiti uvid u isprave kojima se dokazuje vlasništvo ili drugo stvarno pravo na predmetnoj nekretnini te upozoriti Nalogodavca na vidljive nedostatke i moguće rizike u svezi s uređenošću zemljišnoknjižnog stanja;
11. obaviti potrebne radnje radi prezentacije nekretnine na tržištu, uključujući profesionalnu fotografiju, pripremu opisa i oglašavanje na primjerenim portalima i kanalima, te izvršiti sve druge radnje dogovorene Ugovorom;
12. omogućiti razgledavanje nekretnine zainteresiranim osobama;
13. posredovati u pregovorima i nastojati da dođe do sklapanja ugovora;
14. čuvati osobne podatke Nalogodavca te, po pisanom nalogu, čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke o nekretnini ili poslu koji su predmet posredovanja;
15. ako je predmet ugovora zemljišna čestica, provjeriti njezinu namjenu sukladno propisima o prostornom uređenju;
16. obavijestiti Nalogodavca o svim okolnostima važnim za namjeravani posao koje su Posredniku poznate ili mu moraju biti poznate.
17. upoznati Nalogodavca s odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma, u mjeri koja se odnosi na promet nekretninama.

Članak 8.

Posrednik je dužan čuvati kao poslovnu tajnu sve podatke koje sazna obavljajući poslove posredovanja, a koji se odnose na Nalogodavca, nekretninu ili posao koji je predmet posredovanja. Obveza čuvanja poslovne tajne ne smatra se povrijeđenom ako Posrednik određene podatke radi ispunjenja svojih ugovornih obveza priopći osobi s kojom nastoji dovesti Nalogodavca u vezu.

VII. OBVEZE NALOGODAVCA

Članak 9.

Potpisom Ugovora o posredovanju Nalogodavac se obvezuje osobito:

18. obavijestiti Posrednika o svim okolnostima važnim za obavljanje posredovanja i predočiti točne i potpune podatke o nekretnini, uključujući, ako posjeduje, lokacijsku, građevnu ili uporabnu dozvolu;
19. dati Posredniku na uvid isprave koje dokazuju njegovo vlasništvo na nekretnini, odnosno drugo stvarno pravo, te ga upozoriti na sve uknjižene i neuknjižene terete koji postoje na nekretnini;
20. osigurati Posredniku i trećim osobama zainteresiranim za sklapanje posredovanog posla razgledanje nekretnine;
21. obavijestiti Posrednika o svim bitnim podacima o traženoj nekretnini, što posebno uključuje opis nekretnine, lokaciju i željenu cijenu;
22. isplatiti Posredniku posredničku naknadu nakon sklapanja posredovanog pravnog posla, odnosno predugovora, ako je tako ugovoreno;
23. nadoknaditi Posredniku troškove učinjene tijekom posredovanja koji prelaze uobičajene troškove, ako je to izričito ugovoreno;
24. obavijestiti Posrednika pisanim putem o svim promjenama u svezi s poslom za koji je ovlastio posrednika, a posebno o promjenama vlasništva na nekretnini;
25. odgovarati Posredniku za štetu prouzročenu davanjem netočnih, nepotpunih ili obmanjujućih podataka.

Nalogodavac nije dužan pristupiti pregovorima za sklapanje posredovanog posla s trećom osobom koju je Posrednik pronašao, niti sklopiti pravni posao. Nalogodavac će Posredniku odgovarati za štetu ako pri tom nije postupio u dobroj vjeri.

VIII. POSREDNIČKA NAKNADA

Članak 10.

Visina posredničke naknade slobodno se određuje ugovorom o posredovanju, sukladno odredbama Zakona o posredovanju u prometu nekretnina. Orijentacijski cjenik posredničke naknade je sljedeći:

I. Kupoprodaja nekretnine

26. Ukupna posrednička naknada iznosi između 2% i 6% od ugovorene kupoprodajne cijene nekretnine.
27. Naknada od prodavatelja: 1% – 3% od ugovorene kupoprodajne cijene.
28. Naknada od kupca: 1% – 3% od ugovorene kupoprodajne cijene.
29. Točan postotak utvrđuje se ugovorom o posredovanju ovisno o vrsti nekretnine, složenosti posla i opsegu pruženih usluga.

II. Zamjena nekretnine

30. Prilikom zamjene nekretnine posrednička naknada naplaćuje se od svake strane u zamjeni u iznosu od 1% – 3%.
31. Postotak se računa od vrijednosti nekretnine koju je svaka strana stekla zamjenom.

III. Najam i zakup nekretnine

Naknada od najmodavca / zakupodavca:

32. Standardni najam / zakup (do 11 mjeseci): 100% jedne mjesečne najamnine / zakupnine – minimalno.
33. Najam / zakup u trajanju od 12 do 59 mjeseci: 100% jedne mjesečne najamnine / zakupnine.
34. Najam / zakup u trajanju od 60 mjeseci (5 godina) i više: 150% jedne mjesečne najamnine / zakupnine – minimalno.

Naknada od najmoprimeca / zakupnika:

35. Standardni najam / zakup: 100% jedne mjesečne najamnine / zakupnine – minimalno.
36. Najam / zakup u trajanju od 12 do 59 mjeseci: 100% jedne mjesečne najamnine / zakupnine.
37. Najam / zakup u trajanju od 60 mjeseci (5 godina) i više: 150% jedne mjesečne najamnine / zakupnine – minimalno.

Članak 11.

Posrednik stječe pravo na posredničku naknadu nakon sklapanja ugovora za koji je posredovao, osim ako nije drukčije ugovoreno. Posrednik ne može zahtijevati djelomično plaćanje naknade unaprijed, niti prije sklapanja ugovora ili predugovora, osim stvarnih troškova dodatnih usluga koje su posebno ugovorene.

Nalogodavac je dužan isplatiti Posredniku posredničku naknadu i u slučaju da ugovor za posredovani pravni posao, odnosno kupoprodajnu cijenu, najamninu ili cijenu zakupa, isplati ili sklopi bilo koja fizička ili pravna osoba koja je s trećom osobom, kupcem, prodavateljem, najmodavcem, najmoprimecem, zakupodavcem ili zakupnikom, koje je Posrednik doveo u vezu s Nalogodavcem, povezana bračno, izvanbračno ili rodbinski, kao član ili putem organa upravljanja, ili na bilo koji drugi način – bez obzira na to je li ta povezana osoba sama sudjelovala u pregovorima.

Real estate Class d.o.o. nije u sustavu PDV-a sukladno odredbi članka 90. stavka 2. Zakona o porezu na dodanu vrijednost. Posrednička naknada nije opterećena porezom na dodanu vrijednost.

Smatra se da je Posrednik omogućio Nalogodavcu stupanje u vezu s trećom osobom ako je: neposredno odveo ili uputio Nalogodavca ili treću osobu u razgledavanje predmetne nekretnine; organizirao susret između ugovornih strana radi pregovaranja; priopćio Nalogodavcu ime, kontakt ili lokaciju tražene nekretnine; ili na drugi primjeren način omogućio uspostavu veze između Nalogodavca i treće osobe.

Članak 12.

Posrednik može ugovoriti pravo na naknadu stvarnih troškova nužnih za izvršenje naloga, te zatražiti akontaciju sredstava za posebno dogovorene izdatke (primjerice: naručivanje procjene vrijednosti, energetski certifikat, profesionalna fotografija, 3D virtualna šetnja, pravno savjetovanje i sl.), uz prethodni pisani dogovor s Nalogodavcem.

IX. PRESTANAK UGOVORA O POSREDOVANJU

Članak 13.

Ugovor o posredovanju sklopljen na određeno vrijeme 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.

Nalogodavac je dužan naknaditi Posredniku učinjene troškove za koje je izričito ugovoreno da ih Nalogodavac posebno plaća, i u slučaju prestanka ugovora.

Ako u roku od 12 (dvanaest) mjeseci nakon prestanka Ugovora o posredovanju Nalogodavac sklopi pravni posao koji je pretežito posljedica Posrednikova djelovanja prije prestanka Ugovora, dužan je Posredniku platiti posredničku naknadu u cijelosti, osim ako Ugovorom nije drukčije ugovoreno.

X. ZAŠTITA OSOBNIH PODATAKA

Članak 14.

Posrednik prikuplja i obrađuje osobne podatke Nalogodavca isključivo u svrhu ispunjenja ugovornih obveza iz Ugovora o posredovanju, u skladu s Općom uredbom o zaštiti podataka (GDPR, Uredba EU 2016/679) i Zakonom o provedbi Opće uredbе o zaštiti podataka.

Posrednik se obvezuje osobne podatke Nalogodavca čuvati s posebnom pažnjom, ne davati ih trećim osobama bez izričitog pristanka Nalogodavca, osim kada je to prijeko potrebno za ispunjenje ugovornih obveza ili propisano zakonom.

Nalogodavac ima pravo na uvid, ispravak i brisanje osobnih podataka, kao i pravo na prenosivost podataka, u skladu s važećim propisima o zaštiti osobnih podataka. Zahtjevi vezani uz zaštitu osobnih podataka upućuju se na adresu elektroničke pošte: info@re-clascroatia.com.

XI. SPRJEČAVANJE PRANJA NOVCA I FINANCIRANJA TERORIZMA

Članak 15.

Posrednik je obvezan postupati sukladno odredbama Zakona o sprječavanju pranja novca i financiranja terorizma (NN 108/17 i izmjene). Nalogodavac je dužan Posredniku na zahtjev dostaviti sve podatke i dokumentaciju potrebne za provedbu mjera dubinske analize stranke.

Posrednik ima pravo odbiti sklapanje ili nastavak poslovnog odnosa ako Nalogodavac odbije dostaviti tražene podatke ili ako postoje opravdane sumnje na pranje novca ili financiranje terorizma.

XII. ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 16.

Za odnose između Posrednika i Nalogodavca koji nisu uređeni ovim Općim uvjetima ili ugovorom o posredovanju primjenjuju se odredbe Zakona o posredovanju u prometu nekretnina i Zakona o obveznim odnosima.

U slučaju spora između Posrednika i Nalogodavca stranke će nastojati spor riješiti sporazumno. Ako sporazum nije moguć, za rješavanje sporova nadležan je Općinski ili Trgovački sud u Splitu, u ovisnosti o prirodi spora i statusu stranaka, osim ako je drukčije ugovoreno.

Posrednik je obvezan istaknuti ove Opće uvjete na vidljivom i pristupačnom mjestu u poslovnim prostorijama i na svojoj mrežnoj stranici.

Ovi Opći uvjeti primjenjuju se od 23. lipnja 2025. godine.

Real estate Class d.o.o.

Stipe Dadić, direktor

Kaštel Lukšić, lipanj 2026.